

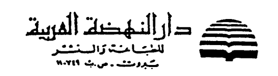
العقود المسماة

الجزء الثاني

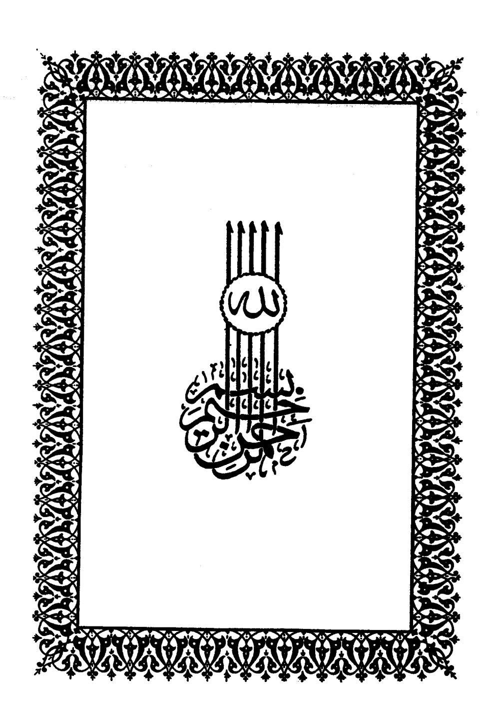
الإيجار

دكتور نبيل ابراهيم سعد

أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق - جامعة الإسكندرية
والمحامي بالنقض
رئيس قسم القانون المدني بكلية الحقوق جامعة بيروت العربية







الطبعة الاولى 1998 م .

الناشر

دار النهضة العربية
للطباعة والنشر

الادارة : بيروت - شارع مدحت باشا - بناية كريدية
تلفون : 743166- 743167 - 736093
برقيا : دانهضة - ص.ب 749-11
فاكس : 735295 - 1 - 00961

المكتبة : شارع البستاني - بناية اسكندراني رقم 3
غربي جامعة بيروت العربية
تلفون : 316202 - 818703

المستودع : بئر حسن - خلف تلفزيون المشرق - سابقا
بناية كريدية - تلفون : 833180

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمة

أهمية عقد الإيجار:

يقوم عقد الإيجار، في المقام الأول، بدور اقتصادي واجتماعي متعاظم. فالفصل بين الملكية والمنفعة أو التمتع Jauissance يسمح باستعمال أمثل للثروة، فأعطى للمستأجر حق استعمال الشيء والتمتع به، وللمؤجر ثمار هذا الشيء بمقتضى رابطة التزام بسيطة.

ويمكن أن نصادف عقد الإيجار في شتى مناحي الحياة الاجتماعية. فإيجار العقارات يشبع الحاجة الأساسية للسكن، كما أنه يعطي للتاجر المكان الذي يجذب به عملائه ويحافظ عليهم، ويمكن المزارع من الانتفاع بالأرض التي هي أساس استغلاله الزراعي. أما بالنسبة لإيجار المنقولات، والذي يبدو أنه ثانوي، فإنه يلعب دوراً حيوياً في تداول الثروات، فبالنسبة للمستهلك يستطيع الأن أن يستأجر السيارة، أو الأدوات الرياضية، أو الأدوات المتعلقة بالإرسال التلفزيوني... الخ، وبالنسبة للمهني يستطيع أن يستأجر الحاسب الآلي، وأدوات الأشغال العامة، والحاويات... الخ.

وقد أدى التطور إلى أن أصبح الإيجار، كغيره من العقود الأخرى، أداة فنية محايدة، وخير دليل على ذلك الإيجار التمويلي (Le Crédit - Bail) والذي

يمثل «توليفة» معينة تهدف بصفة أساسية إلى القيام بعمليات تمويل مالية. ولذلك نحن نشهد اليوم اتجاهاً نحو إضفاء صفة الحرفة أو المهنة على تأجير المنقولات، فنرى مؤسسات تقوم بتأجير المنقولات ولمدة قصيرة، مثال ذلك السيارات، أجهزة الفيديو والتليفزيون، الحاسبات الآلية، الأدوات اللازمة للأشغال العامة وأعمال المقاولات وغير ذلك الكثير.

وبالرغم من أهمية إيجار المنقول إلا أن التقنينات المدنية لم تهتم كثيراً بهذا الإيجار، فمثلاً نجد أن التقنين المدني الفرنسي قد ذكر هذا الإيجار في موضعين فقط في المادة ١٧١١، ١٧١٣. وبطبيعة الحال قد ظهرت تشريعات في معظم بلدان العالم في النصف الثاني من هذا القرن لتنظيم إيجار المحل التجاري (انظر على سبيل المثال قانون ٢٠ مارس ١٩٥٦ في فرنسا والمرسوم الاشتراعي رقم ١١ لسنة ١٩٦٧ في لبنان)[١].

هذه الأهمية الثانوية في التقنينات لم تحل دون أن يشهد هذا الإيجار انطلاقة هامة في الوقت الحاضر وذلك في مجالين:

الأول: في المجال الاستهلاكي، حيث أن الإيجار أصبح يمثل عملية ائتمانية، عندما تكون مدته قريبة من المدة المقررة للعمر الافتراضي للشيء «L'amortissement» فالأمر يتعلق إذن بمال تكمن كل قيمته في استعماله (السيارة، السلع المنزلية المعمرة...). لكن أهم ما يلاحظ أنه إذا كانت مبالغ الأجرة التي تدفع تمثل الثمن إلا أنها تشمل مبالغ الفوائد المستحقة للمؤسسات المؤجرة. وقد اهتمت معظم الدول المتقدمة بهذا الائتمان الاستهلاكي وأصدرت تشريعات تنظمه وذلك لتقرر الحماية اللازمة للمستهلكين[٢].

(١) لم ينظم المشرع المصري إيجار المحل التجاري بتشريع خاص وإنما خصه ببعض القواعد في القواعد العامة في القانون المدني وبمثلها في التشريعات الاستثنائية (انظر م ٢٩/ ٢ قانون ٤٩ سنة ١٩٧٧، المادة ٢٠ من قانون ١٣٦ سنة ١٩٨١).

(٢) انظر نبيل سعد، نحو قانون خاص بالائتمان، منشأة المعارف ١٩٩١ ص ٦٧ وما بعدها وانظر على سبيل المثال في فرنسا قانون Scriviner الصادر في ١٠ يناير ١٩٧٨ والخاص=

الثاني: في مجال التجهيزات المهنية، إذا أخذ شكل Le Renting أو إيجار الخدمة Location - Service خاصة إذا كانت هذه التجهيزات المهنية تتمثل في أجهزة ذات تقنية عالية ومعقدة، حيث أن مثل هذه العقود تتضمن التزاماً بالصيانة المستمرة، كما أن هذه الأجهزة غالباً ما تتقادم بسرعة نتيجة التقدم التقني المتسارع في هذا المجال (مثال ذلك أجهزة الكمبيوتر). ولذلك نجد أن مستخدم هذه الأجهزة يفضل إستئجارها عن شرائها حتى يتجنب تجميد استثماراته في أصول ثابتة تفقد قيمتها التقنية بسرعة.

ويمتاز إيجار المنقولات أنه غير خاضع للتشريعات الاستثنائية الآمِرة. ولذلك تبقى هذه الإيجارات محكومة بمبدأ الحرية التعاقدية، كما يطبق عليها القواعد العامة في القانون المدني بما لا يتعارض مع طبيعتها. وعلى العكس من ذلك نجد أن إيجار العقارات قد خضع منذ الحرب العالمية الثانية لتشريعات استثنائية آمرة كما سنرى فيما بعد.

خطة الدراسة: تنقسم الدراسة إلى: -

باب تمهيدي في التعريف بعقد الإيجار وتنظيمه القانوني وثلاثة أقسام:

القسم الأول : إبرام عقد الإيجار

القسم الثاني : آثار عقد الإيجار

القسم الثالث: إنتهاء عقد الإيجار

= بتبصير وحماية المستهلكين في نطاق الائتمان في المنقول. وقد قضت محكمة النقض بالرغم من ذلك بعدم خضوع هذه العقود لهذا القانون، انظر:

- Civ 1, 11 oct. 1998, Bull. I, no 317, D. 91. 225, note critiq. P. Ancel, Contra. J. Stoufflet, la protection des consommateurs faisant appel- au crédit; J. Calais- Auloy, Droit de la consannation, Dalloz 3 éd 1992 no 272.



باب تمهيدي

التعريف بعقد الإيجار وتنظيمه القانوني

تمهيـــــد:

في هذا الباب سنلقي، في فصل أول، الضوء على عقد الإيجار من حيث ماهيته وخصائصه وتمييزه عن غيره من العقود الأخرى. وفي فصل ثان، سنولي للتنظيم القانوني لعقد الإيجار أهمية خاصة، وبصفة خاصة علاقة القواعد العامة بالقواعد الخاصة، وأهمية دراسة القواعد العامة في القانون المدني في الوقت الحاضر، ثم نبين خصائص التشريعات الخاصة بالإيجار، وفي النهاية نحدد نطاق تطبيق هذه التشريعات. ولنعرض لكل ذلك بالتفصيل فيما يلي.

الفصل الأول: نظرة أولية على عقد الإيجار

في هذا الفصل سنعنى بتعريف عقد الإيجار وبيان خصائصه، لنصل بعد ذلك إلى المعيار الفاصل لتمييزه عن غيره من العقود الأخرى.

المبحث الأول: تعريف الإيجار وبيان خصائصه

سنعرض هنا لماهية عقد الإيجار، ثم نبين خصائصه كسبيل لتكييف العقد وتفسيره.

أولاً: تعريف الإيجار:

تنص المادة ٥٥٨ مدني مصري على أن «الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم».

وتنص المادة ٥٣٣ موجبات وعقود على أن «إيجار الأشياء عقد يلتزم به المرء أن يولي شخصاً آخر حق الانتفاع بشيء ثابت أو منقول أو بحق ما، لمدة معينة مقابل بدل يلتزم هذا الشخص أداءه إليه»[1].

(١) وتنص المادة ١٧٠٩ مدني فرنسي على أن «إيجار الأشياء عقد يلتزم بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يجعل الآخر ينتفع بشيء ما مدة معينة مقابل أجرة معينة يلتزم هذا الأخير بدفعها».

«Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant, un certain prix que celle - ci s'oblige de lui payer».

=

يتضح من هذا التعريف أن الجوهري هو اتجاه الإرادة المشتركة للمتعاقدين إلى أن يمكن أحدهما (المؤجر) الآخر (المستأجر) من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة في مقابل أجر معلوم. وعلى ذلك يمكن أن نخلص من ذلك إلى ما يلي:

أولاً: إن جوهر عقد الإيجار يتمثل في تمكين أحد المتعاقدين الأخر

= ويلاحظ على التعريف الوارد في قانون الموجبات والقانون الفرنسي لعقد الإيجار أن المشرع يتكلم عن «إيجار الأشياء» وهذه العبارة ترجع إلى أن الفقه الفرنسي التقليدي كان يقسم الإيجار إلى: إجارة الأشياء «Le Louage de Services»، وإجارة الصناعة «Le louage d'ouvrage ou le louage d'industrie» وذلك تحت تأثير القانون الروماني الذي كان يميز بين إيجار الأشياء، وهو الذي يرد على منفعة الأشياء، وإيجار الأعمال، وهو الذي يرد على عمل الإنسان الحر. وتحت تأثير التطورات الحديثة قد هجر الفكر القانوني الحديث هذا التقسيم لعدم استناده لأي مبرر منطقي أو قانوني. واستقر الفقه الحديث على المقابلة بين عقد الإيجار، وهو ما كان يسمى بإيجار الأشياء، وعقد العمل وهو ما كان يسمى بإجارة الخدمات أو الأشخاص، وعقد المقاولة وهو ما كان يسمى بإجارة الصناعة وهذا ما استقرت عليه جميع قوانين البلاد العربية في الوقت الحاضر.

كما يلاحظ من ناحية أخرى أن المشرع اللبناني استخدم مصطلح «حق الانتفاع» في غير محله لأن حق الانتفاع «Droit d'usufruit» حق من الحقوق العينية الأصلية (انظر المادة ٣٢ وما بعدها من قانون الملكية العقارية اللبناني) وهو ما لا يقصده المشرع في صدد عقد الإيجار، ولكن يقصد بطبيعة الحال تمكين المستأجر من الانتفاع، أي أن للمستأجر حق شخصي لا عيني، يسمح له بالانتفاع بالعين عن طريق المؤجر.

ويلاحظ أخيراً أن تعريف المشرع اللبناني للإيجار من العموم بمكان بحيث يشمل جميع صنوف إيجار الأشياء، أي سواء تعلق الإيجار بعقار أو بمنقول، وسواء تعلق إيجار العقار بإيجار المساكن أو غيرها من الأماكن وكذلك الأراضي الزراعية والأراضي الفضاء، بل وأيضاً إيجار الحقوق.

* **ملحوظة**: أحكام محكمة النقض مستمدة بصفة أساسية من المستشار سعيد شعلة، موسوعة قضاء النقض في المنازعات الإيجارية خلال خمسة وخمسون عام ١٩٣١ ـ ١٩٨٦ منشأة المعارف، وفي عام ١٩٨٧، والمستشار محمد خيري أبو الليل، مجموعة القواعد التي قررتها محكمة النقض، الجزء الأول ١٩٩٧ والجزء الثاني ١٩٩٣.

الانتفاع بشيء معين لمدة معينة. وهذا يقتضي بطبيعة الحال أن يقوم المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له (م ٥٦٤ مدني) كما يلتزم أيضاً بأن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى صالحة للانتفاع بها (م ٥٦٧ مدني) علاوة على أن يضمن جميع ما يوجد في العين من عيوب تحول دون الانتفاع بها (م ٥٧٦ مدني).

والتمكين من الانتفاع يستلزم بالضرورة أن يكون مستمراً، ولذلك نجد أن عقد الإيجار من العقود الزمنية، حيث أنه لا يتصور وجود التمكين من الانتفاع منفصلاً عن الزمن، ولذلك يكون عقد الإيجار دائماً لمدة معينة أو غير معينة، أي لا يتصور وجود التمكين من الانتفاع إلا ممتداً في الزمن[١].

ثانياً: يجب أن يكون التمكين من الانتفاع في مقابل يلتزم به المستأجر، ولا يشترط في هذا المقابل أن يكون مبلغاً من النقود، إذ يجوز أن يكون أي تقدمة أخرى (م ٥٦١ مدني) في الأجرة ركن جوهري في عقد الإيجار[٢].

هذه هي العناصر الأساسية التي يجب أن ينصب عليها التراضي في عقد الإيجار والتي يمكن عن طريقها أن تميزه عن غيره من العقود الأخرى، كما سنرى فيما بعد. وعلى ضوء ذلك يمكن أن نستخلص أيضاً خصائص الإيجار وهذا هو موضوع الفقرة التالية.

ثانياً: خصائص الإيجار:

على ضوء التعريف السابق والعناصر المميزة لعقد الإيجار يمكن أن نستخلص الخصائص المميزة للإيجار فيما يلي:

١ ـ عقد الإيجار عقد رضائي يخضع في انعقاده وانقضائه لمبدأ سلطان

---

(١) منصور مصطفى منصور، مذكرات في القانون المدني، العقود المسماة، البيع والمقايضة والإيجار ١٩٥٦ ـ ١٩٥٧ دار المعارف بمصر، فقرة ١٣٧ ص ٣٢٠.

(٢) نقض ١٢/٧/١٩٩٥ الطعن رقم ٤٩٣٥ لسنة ٦١ ق، ١٨/٤/١٩٩٣ الطعن رقم ١٧٢٢ لسنة ٥٨ ق.

الإرادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها[1]. وبالتالي فإنه لا يشترط لانعقاده شكل خاص ويجوز استخلاصه ضمناً، إلا أنه لا يجوز التوسع في استخلاص الرضاء الضمني، فهذا لا يكون إلا إذا فهم بوضوح أن الطرفين يريدان حقيقة بتصرفهم في ظروف معينة أن يعقدا إيجاراً[2].

٢ ـ عقد الإيجار من العقود المسماة التي ترد على الانتفاع بالشيء، وهذا يستلزم بالضرورة أن يكون محل الإيجار من الأشياء غير القابلة للاستهلاك.

٣ ـ عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين، حيث أنه يرتب في جانب كل من المتعاقدين التزامات متقابلة. فالمؤجر يقع على عاتقه عدة التزامات تهدف في جملتها إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء. والمستأجر يلتزم في المقابل بعدة التزامات أهمها بطبيعة الحال الالتزام بدفع الأجرة.

٤ ـ عقد الإيجار من العقود الزمنية (أو عقود المدة) فالزمن عنصر جوهري لا يتصور أن تكون إداءات المتعاقدين فيه منفصلة عن الزمن حيث يحال إلى الزمن لتقدير أداءات كل من الطرفين؛ وهو بذلك يختلف عن العقود الفورية. كما أن هذا العقد من العقود المستمرة، حيث أنه لا يتصور التمكين من الانتفاع إلا مستمراً أو ممتداً من الزمن وهو بذلك يختلف عن العقود الدورية.

٥ ـ عقد الإيجار من عقود المعاوضة، فكل من المتعاقدين يتلقى مقابل لما يعطى.

٦ ـ عقد الإيجار يعتبر من أعمال الإدارة لا من عقود التصرف كالبيع، وذلك راجع إلى أن الأمر يقتصر فيه على تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء

---

(١) نقض ١٩٧٩/٣/٢٤ مجموعة أحكام النقض س ٣٠ ص ٩٢٧، ١٩٨٨/١١/٢٨ الطعن رقم ٣١١١ السنة ٥١ ق، ١٩٩٢/٢/٢٧ الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٥٥ ق.

(٢) نقض ١٩٩٢/٢/٢٧ الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٥٥، ١٩٩٣/٦/١٤ الطعن رقم ١٦٦١ لسنة ٥٣ ق.

لمدة معينة وهو بذلك لا يعتبر من قبيل التصرف في الشيء. ولكن هذا مشروط بألا تكون مدة الإيجار طويلة كما سوف نرى فيما بعد.

ثالثاً: تكييف العقد وتفسيره:

على ضوء ما تقدم من تعريف لعقد الإيجار وبيان خصائصه يستطيع القاضي أن يحدد الوصف القانوني لاتفاق الأطراف المعروض عليه. وعملية التكييف قد تستلزم من القاضي أن يقوم أولاً بتفسير ما اتفق عليه الأطراف[1] أي بتحديد ما انصرفت إليه إرادتهما المشتركة، ثم يقوم بعد ذلك بتكييف هذا الاتفاق طبقاً للأنموذج المحدد قانوناً لعقد الإيجار. «والمناط في تكييف العقد هو بوضوح الإرادة لا وضوح اللفظ وما عناه العاقدون منها بالتعرف على حقيقة مرماهم دون أن يعتد بما أطلقوه عليها من أوصاف وما ضمنوها من عبارات متى تبين أن هذه الأوصاف والعبارات تخالف حقيقة التعاقد»[2]. وتخضع المحكمة في تكييفها للعقد الذي يعرض عليها لرقابة محكمة النقض باعتبار أن التكييف من مسائل القانون.

المبحث الثاني: تمييز الإيجار عن غيره مما قد يختلط به

جوهر عقد الإيجار، كأي عقد من العقود، هو التراضي. هذا التراضي لا بد أن ينصب على عناصر جوهرية خاصة به. هذه العناصر الجوهرية، هي تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة، في مقابل أجرة يدفعها المستأجر للمؤجر.

فبالنسبة للعنصر الأول، وهو تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة يكشف عن طبيعة حق المستأجر بأنه حق شخصي لا يمكن للمستأجر أن يصل إليه إلا عن طريق المؤجر وبذلك يمكن أن نميز الإيجار عن

---

(١) نقض ٢٨/ ١٢/ ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض س ٣٥ ص ٢٢٤٩ والمحكمة لا تخضع في هذا التفسير لرقابة محكمة النقض.

(٢) نقض ٢٥/ ١٠/ ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض س ٢٩ ص ١٦٢١، ٥/ ١٢/ ١٩٩٣ الطعن رقم ٤٨٦ لسنة ٥٩ ق، ١٤/ ٤/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٣٤٢٩ لسنة ٥٩ ق.

حق الانتفاع والحكر كما أن هذا العنصر يضع الخط الفاصل بين الإيجار وكل من البيع والوديعة والمقاولة والعمل.

أما العنصر الثاني، وهو التزام المستأجر بدفع الأجرة للمؤجر يمكننا من التمييز بين الإيجار والعارية.

وقد عرضنا من قبل للتمييز بين البيع والإيجار والأحوال التي تدق فيها التفرقة بينهما، فنكتفي هنا بالإحالة إلى ما سبق أن قلناه في هذا الصدد[١] وسنتولى تباعاً عرض أوجه التمييز الأخرى بين عقد الإيجار وغيره من الحقوق والعقود التي قد تختلط به.

المحور الأول: حق المستأجر حق شخصي في الانتفاع بالشيء

طبقاً لنص المادة ٥٥٨، ٥٦٤، ٥٦٧ مدني مصري فإن الإيجار يكشف عن علاقة حق شخصي، بمعنى أن المستأجر لا يستطيع أن يصل إلى حقه واستعماله لهذا الحق إلا عن طريق المؤجر[٢]، ولذلك يعتبر حق المستأجر مالاً منقولاً ولو كان محل الإجارة عقاراً، كما أن الإيجار يعد من أعمال الإدارة لا

---

(١) انظر نبيل سعد، العقود المسماة، الجزء الأول، البيع، دار النهضة العربية بيروت ١٩٩٧ ص ٤٩ وما بعدها.

(٢) قد ذهب بعض الفقهاء إلى اعتبار حق المستأجر حقاً عينياً نتيجة للنظام الحمائي الذي أضفته عليه التشريعات الاستثنائية المتعاقبة بالإضافة إلى بعض القواعد في القانون المدني التي أسيء فهمها. ومع ذلك يذهب الفقه والقضاء الغالب إلى أن حق المستأجر حق شخصي لا عيني.

انظر في الطبيعة العينية لحق المستأجر بصيغة خاصة:

J. Derruppé, la nature juridique du droit du preneur à bail et la distinction des droits réels et des droits de créance. Thése, Toulouse, 1952.

وانظر في الاتجاهات الحديثة في الفقه والقضاء الفرنسي:

Ph. Malaurie, L. Aynés, Droit civil, les contrats spéciaux, éd. 1995/ 1996, Cujas no 621 p. 344 et S -.

من أعمال التصرف[1]. وحق المستأجر يبقى مجرد حق شخصي ولو كان عقده مسجلاً. ولذلك لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بأن إجراءات قسمه العقار الذي منه العين المؤجرة لا تكون حجة عليه إذا هي لم تتم في مواجهته لأنه ليس لعقد الإيجار إن كان مسجلاً من الأثر أكثر من نفاذه قبل من استقرت له ملكية العين المؤجرة بالقسمة. وذلك في حدود القانون[2]. كما أن المستأجر لا يعتبر خلفاً خاصاً للمؤجر وإنما مجرد دائن بحق شخص أنشىء له ابتداء بمقتضى عقد الإيجار. بينما فكرة الخلافة الخاصة تقوم على انتقال حق، عيني أو شخصي، كان قائماً في ذمة السلف وهو ما لا يتوافر في خصوص حق المستأجر[3] لكن كل هذا لا يحول دون احتجاج المستأجر بحقه في مواجهة الكافة بحيث يقتضي من الغير احترام وجود هذا الحق وعدم الاعتداء عليه باعتباره حقيقة واقعة ليس في وسع الغير أن يتجاهل نشوء هذا الحق بين طرفي العقد[4].

---

(١) نقض ١٢/٦/١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض س ٢٩ ص ١٥١.

(٢) نقض ١٠/٢/١٩٤٤ طعن رقم ٧٢ سنة ١٣ ق، ص ١٠٩ فقرة ٧٤. ويلاحظ أن تسجيل الإيجار القصد منه نفاذه في حق الغير وليس مجرد الاحتجاج به، حيث أن الاحتجاج بالحقوق ينصرف إلى كافة الحقوق العينية والشخصية وهو يترجم الواجب العام الذي يقع على عاتق الكافة باحترام الحق وعدم الاعتداء عليه دون استلزام أي إجراء خاص لذلك. انظر نبيل سعد، نظرية الحق، ١٩٩٥ دار النهضة العربية بيروت، ص ٩٢.

(٣) انظر نبيل سعد، النظرية العامة للالتزام الجزء الأول، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية ١٩٩٥ ص ٣٠٧. نقض ٢٣/١١/١٩٨٨ الطعن رقم ٨٢٣ لسنة ٥٦ ق.

(٤) انظر نبيل سعد، مصادر الالتزام السابق الإشارة إليه ص ٣٠١ وما بعدها. نقض ١٤/٥/١٩٧٨ الطعن رقم ٢٧٥ لسنة ٥٣ ق، ٢٣/٣/١٩٨٨ الطعن رقم ٩٦٧ لسنة ٥١ ق. وقد قضت المحكمة بأنه «ولئن كان عقد الإيجار الصادر من صاحب الحق في التأجير ينشىء للمستأجر حقاً شخصياً قبل المؤجر إلا أن لهذا الحق الشخصي خاصية مميزة، فهو حق في الانتفاع بالعين يتصل اتصالاً وثيقاً بهذه العين مما يقتضي إمتداد أثره إلى كل من يتعرض له في الانتفاع بها ـ سواء أكان من الغير أو شريكاً له في هذا الانتفاع بما يحق له معه الاستناد إلى حقه الناشىء عن ذلك العقد في مواجهة غاصبة لإثبات أحقيته في الانتفاع بها» ويلاحظ أن هذا ليس خاصية خاصة بحق المستأجر وإنما الأمر يتعلق بمسألة الاحتجاج بالحق، عينياً كان أو شخصياً، في مواجهة الكافة على النحو =

وعلى ضوء ما تقدم يمكن أن نميز بين الإيجار وحق الانتفاع، وحق الحكر.

أولاً: الإيجار وحق الانتفاع:

إن المعيار الفاصل بين الإيجار وحق الانتفاع، يتمثل في طبيعة كل منهما. فالإيجار يعبر عن علاقة حق شخصي، فالمستأجر له حق متعلق بالشيء لا يمكن أن يصل إليه إلا عن طريق المؤجر، فالمؤجر ملتزم في مواجهته بتمكينه من الانتفاع بالشيء بما يستلزمه ذلك من تسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له (م ٥٦٤ مدني) كما يلتزم أيضاً بأن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى صالحة للانتفاع بها (م ٥٦٧ مدني) علاوة على أنه يضمن جميع ما يوجد في العين من عيوب تحول دون الانتفاع بها (م ٥٧٦ مدني). بينما حق الانتفاع يعتبر حقاً عينياً، **فالمنتفع له حق على الشيء**، له سلطة مباشرة على الشيء تمكنه من الحصول على المنافع والمزايا التي يخولها له مضمون حقه دون وساطة من أحد. يترتب على هذا الاختلاف من حيث الطبيعة عدة نتائج نوجزها فيما يلي:

أولاً: أن حق الانتفاع هو عيني أصلي يتمثل في اقتطاع من سلطان المالك ولذلك فهو حق مؤقت ينقضي حتماً بوفاة صاحبه[1] أما حق المستأجر فهو مجرد حق شخصي يقابله التزام على المؤجر وبالتالي فلا ينقضي بوفاة المستأجر وإنما يخضع للقواعد العامة في الخلافة بالنسبة للعقود، أي ينتقل إلى الخلف العام للمستأجر.

= المبين في المتن، وبالتالي لا يستلزم للاحتجاج بالحق الشخصي في مواجهة الغير أن يكون متصلاً اتصالاً وثيقاً بالعين التي يتعلق بها كما يبدو ذلك من هذا الحكم. وهذا الاحتجاج بالحقوق في مواجهة الكافة لا يختلط بالاحتجاج بالورقة العرفية من حيث تاريخها على الغير في نطاق قانون الإثبات انظر نبيل سعد، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، بيروت ١٩٩٤، ص ١٣٢ وما بعدها.

(١) نقض ٢٨/ ٥/ ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض س ٣١ ص ١٥٣١.

ثانياً: أن حق المستأجر حق شخصي، وبالتالي يعتبر مالاً منقولاً ولو تعلق بعقار، أما حق الانتفاع حق عيني أصلي متفرع عن الملكية فإذا ورد على عقار عد مالاً عقارياً. ويترتب على هذا الاختلاف عدة نتائج في غاية الأهمية:

١ ـ من حيث التسجيل فإن حق الانتفاع يلزم دائماً تسجيله، بينما حق المستأجر لا يلزم تسجيله إلا استثناءاً، إذا تجاوز مدة معينة ٩ سنوات في القانون المصري، وثلاث سنوات في القانون اللبناني ولتحقيق غاية معينة وهي حماية مصلحة الغير لا لنشوء الحق أو لانتقاله. وهذا الاستثناء يؤكد الطبيعة الشخصية لحق المستأجر حيث أن الإيجار طويل المدة وحده فقط الذي يمثل مصدر قلق ومضايقة بالنسبة لمن تؤول إليه ملكية العقار المتعلق به لذلك يجب أن يعلم به بطريقة قاطعة.

٢ ـ إن حق الانتفاع يصلح أن يكون محلاً للتصرفات العقارية من بيع ورهن وهبة وهو ما يستلزم تسجيل هذه التصرفات أيضاً كما أن حق الانتفاع حق عيني يخول صاحبه استعمال الشيء واستغلاله بتأجيره بنفسه أو بواسطة غيره، بشرط ألا يتجاوز حق الرقبة[١]. أما المستأجر فليس له أن يجري هذه التصرفات، وإن كان له الحق في التنازل عن حقه، وفقاً لقيود معينة، فإنه يتبع في ذلك إجراءات حوالة الحق.

٣ ـ للمنتفع بعقار أن يدافع عن حيازته لحقه بجميع دعاوى الحيازة طبقاً للقواعد العامة دون حاجة إلى نص خاص في ذلك. أما المستأجر فإنه يستعمل دعاوى الحيازة للدفاع عن حقه الشخصي على سبيل الاستثناء وبناء على نص خاص (م ٥٧٥ مدني مصري، م ٢٣ أصول محاكمات مدنية لبناني).

٤ ـ كما أن الحجز على الحق والاختصاص القضائي يختلف بحسب ما إذا كان الحق مالاً عقارياً أو مالاً منقولاً.

---

(١) نقض ٣/١١/١٩٩٤ الطعن رقم ٢٦٣٧ لسنه ٦٠ ق.

٥ ـ كما أن لصاحب حق الانتفاع حق أخذ الرقبة المبيعة بالشفعة فيؤدي ذلك إلى انتهاء حق الانتفاع باتحاد الذمة.

ثالثاً: إن حق الانتفاع باعتباره حقاً عينياً أصلياً فإن اكتسابه يكون عن طريق مصدر من مصادر كسب الحقوق العينية الأصلية عدا الميراث. أما الإيجار فمصدره دائماً العقد.

رابعاً: إن حق الانتفاع قد يكون بعوض أو بدونه أما الإيجار فإن الإجرة تعتبر عنصراً جوهرياً فيه.

ثانياً: الإيجار وحق الحكر:

الاختلاف المبدئي بينهما اختلاف في الطبيعة، فالإيجار حق شخصي، وحق الحكر حق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية. ويترتب على ذلك اختلاف جوهري من عدة وجوه:

١ ـ من حيث المضمون: فحق الحكر يعطي المحتكر سلطة مباشرة للانتفاع بأرض فضاء موقوفة يخول له تعميرها بالبناء عليها أو استصلاحها بالغراس فيها. أما الإيجار يعطي للمستأجر حق شخصي متعلق بشيء معين لا يصل إليه إلا عن طريق المؤجر الذي يلتزم بتمكينه من الانتفاع بهذا الشيء فيما أعد له. كما أن للمحتكر ملكية ما أحدثه من بناء ملكاً تاماً يتصرف فيه وحده أو مقترناً بحق الحكر. وينتقل عنه هذا الحق إلى ورثته[1] كما أن المحتكر يستطيع أن يتصرف في حق الحكر بجميع أنواع التصرف، فله أن يبيعه أو يهبه أو يرتب عليه حق إرتفاق، أو يرتب عليه حق انتفاع أو يؤجره، وله أن يقفه وقفاً خيرياً، وله أن ينشى عليه حق حكر، وله أن يوصي به، كما ينتقل حق الحكر عنه بالميراث إلى الورثة. وللمحتكر أن يحمي حقه بأن يرفع كل الدعاوى اللازمة

---

(١) نقض ٢٠/٢/١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض س ١٥ ص ٢٤٤، ٨/١/١٩٧٠ س ٢١ ص ٥١، ٢٤/٣/١٩٨٠ ص ٣١ ص ٥١، ١/٤/١٩٨٦ الطعن رقم ١٨٠٧ لسنة ٥٨، ٢٥/٥/١٩٨٨ الطعن رقم ٦٤٥ لسنة ٥٤ ق.

لذلك، كالدعوى العينية التي يحمي بها الحكر ذاته، وكذلك جميع دعاوى الحيازة. كما يثبت للمحتكر حق أخذ الرقبة المبيعة بالشفعة، فيؤدي ذلك إلى انتهاء حق الحكر باتحاد الذمة.

٢ ـ **من حيث طبيعة الشيء:** نجد أن كل حق الحكر أرض موقوفة بينما الإيجار يتعلق بعقار أو منقول أياً كان.

٣ ـ **من حيث المدة:** حق الحكر يعطى للمحتكر للأبد أو لمدة طويلة على ألا تزيد على ستين سنة. فإذا عينت مدة أطول أو أغفل تعيين المدة اعتبر الحكر معقوداً لمدة ستين سنة (م ٩٩٩ مدني) وبذلك أصبح حق الحكر حقاً مؤقتاً بعد أن كان حقاً مؤبداً. أما الإيجار فهو حق شخصي مؤقت[١].

٤ ـ **من حيث الأجرة:** إن أجرة الحكر هي أجرة المثل وقت التحكير. وحيث أن الحكر يدوم مدة طويلة تصل أقصاها إلى ستين سنة، فإنه كان من الطبيعي حدوث تغير في أجرة المثل زيادة أو نقصاناً خلال مدة الحكر، ولذلك يجب أن تزيد أجرة الحكر أو تنقص تبعاً لزيادة أجرة المثل أو نقصها[٢] وهذا ما يسمى بالتصقيع[٣] أما في عقد الإيجار الأجرة ثابتة.

ثالثاً: الإيجار والبيع:

الاختلاف بين الإيجار والبيع يكمن في الهدف والطبيعة، فمن حيث الهدف من العملية القانونية في الإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة مقابل أجرة معينة. أما الهدف من العملية القانونية في البيع هو نقل ملكية شيء أو حق مالي آخر لقاء ثمن نقدي. فعقد الإيجار ينشىء حق

---

(١) نقض ٦/٥/١٩٨٧ الطعن رقم ١٥ لسنة ٥٣ ق، ٢٨/٢/١٩٩٠ الطعن رقم ١٠٩٠ لسنة ٥٥ ق.

(٢) الأحكام السابق الإشارة إليها.

(٣) انظر في تفصيل ذلك نبيل سعد، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت ١٩٩٧، ص ٢٩١ وما بعدها.

شخصي في الانتفاع بالشيء يقابله التزام شخصي متعلق بالشيء، أما عقد البيع فإنه ينشىء حق شخصي في نقل الملكية يقابله التزام بإعطاء أي التزام بنقل حق عيني متعلق بالشيء.

أما من حيث الطبيعة فإن عقد الإيجار يعتبر نموذجاً للعقود الزمنية بينما عقد البيع يعتبر نموذجاً للعقود الفورية، فالزمن عنصر جوهري في قياس أداءات الطرفين في عقد الإيجار وذلك بخلاف عقد البيع.

ومع ذلك قد تدق التفرقة بين البيع والإيجار في بعض الفروض كبيع الثمار أو المنتجات، وفي حالة الإيجار مع الإعاشة[1] ولكن ما يجب التعرض له هنا العقود التي تقع على الحدود بين البيع والإيجار:

١ ـ الإيجار والبيع الإيجاري Location - Vente:

معيار التفرقة يكمن دائماً في الهدف النهائي من العملية القانونية التي قام بها الطرفان وما تقتضيه من إنشاء التزامات على عاتق كل منهما، فالهدف النهائي من عقد الإيجار هو تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة مقابل أجرة معينة. أما بالنسبة لعقد البيع الإيجاري يهدف إلى عملية مركبة الهدف النهائي منها هو نقل الملكية، وما الإيجار إلا وسيلة فنية للضمان تتمثل في احتفاظ المؤجر ـ البائع ـ بالملكية إلى أن يتم استيفاء كامل الثمن. لذلك فإن عقد البيع الإيجاري يمثل نموذجاً للعقد المختلط، إذ يشمل على سبيل التعاقب انتفاع بالشيء ونقل للملكية.

هذا العقد يمثل كثيراً من العقبات للمستأجر ـ المتصرف إليه حيث أنه لا يتمتع بأي ضمان في حالة إفلاس المؤجر ـ البائع. كما أنه لا يتمتع بأي سلطة في إدارة العقار بالرغم من تحمله التزامات تتجاوز التزامات المستأجر العادي، ولذلك اعتبره المشرع المصري «عقد بيع» (م ٤٣٠/ ٤ مدني).

(١) انظر في ذلك نبيل سعد، العقود المسماة، عقد البيع، السابق الإشارة إليه ص ٥٠، ٥١.

٢ ـ الإيجار والإيجار التمويلي (Leasing - Crédit - bail) :

عقد الإيجار التمويلي في صورته البسيطة يمثل عقد إيجار لضمان ائتمان معين، بأن الشركة المؤجرة تسترد القرض الذي منحته للمستأجر الائتماني من خلال أقساط يدفعها مقابل استعماله الشيء مع خيار بالشراء للمستأجر في نهاية العقد. فالمستأجر الائتماني له في نهاية العقد ثلاث خيارات:

١ ـ رد هذه الأدوات.

٢ ـ تجديد العقد.

٣ ـ شراء هذه الأدوات بالقيمة التجارية المحددة من الأصل[١].

في الإيجار التمويلي ليس الهدف النهائي هو إنشاء حق شخصي في الانتفاع بالشيء وإنما الهدف الرئيسي هو نقل الملكية وما الإيجار إلا وسيلة لضمان تمويل هذه العملية عن طريق احتفاظ المؤجر ـ الائتماني بالملكية. ولذلك فالإيجار وسيلة فنية محايدة. ولذلك لا يعتبر العقد في هذه الحالة، حتى في الفترة التي يقال عنها إيجار، عقد إيجار وإنما هو عقد آخر متميز عن عقد الإيجار له مجاله وأحكامه.

على مستوى التكييف نجد أن الإيجار التمويلي في حقيقته ليس إلا عملية تمويلية تتم بوسائل قانونية تقليدية حيث أنه يستمد خصائصه من عدة صيغ تعاقدية تتعاصر وتتداخل لتكون عقداً آخر مختلفاً عن مفردات هذه الصيغة الجمعية. ولذلك اضطر القضاء إلى إضفاء طبيعة جديدة على هذا العقد المركب خاصة إذا كان هـذا العقد له طبيعة مختلفة عن طبيعة مكوناته. وقد ظهر هذا العقد كعقد غير مسمى ذا طبيعة خاصة ثم بعد ذلك خصه المشرع باسم معين (في فرنسا Crédit - bail) وخصه بنظام قانوني خاص بـه.

---

(١) انظر مؤلفنا في الضمانات غير المسماة، منشأة المعارف ١٩٩١ ص ٢١٧ وما بعدها.

٣ ـ الإيجار وإيجار ـ الأشغال (La location- accession):

عقد La location- accession ـ والذي يمكن ترجمته مبدئياً ـ بـ «إيجار ـ الإشغال» قد أنشأه قانون ١٢ يوليو ١٩٨٤ في فرنسا وذلك من أجل انعاش إشغال العقارات دون ارتباط بملكيتها خاصة في مجال العقارات السكنية أو العقارات المخصصة لأغراض مهنية وسكنية(١). وعقد إيجار الإشغال الذي يخضع لهذا القانون لا بد أن يتوافر له ثلاث خصائص:

١ ـ أن يتضمن وعداً بالبيع للشاغل (L'accédant) أي يكون له الخيار.

٢ ـ أن تكون هناك مدة أولية للانتفاع بالعين بمقابل.

٣ ـ أن يتم دفع هذا المقابل حتى إعلان الرغبة.

هذا المقابل يشمل الإيجار بالإضافة إلى مبلغ يقابل الحق الشخصي في نقل ملكية المال إليه:

Centre partie «du droit personnel au transfert de propriété du bien» (art. 1).

هذا العقد يمكن أن يكون عقد بيع إيجاري إذا كان لا يتضمن الخيار الممنوح للمستأجر ـ الشاغل. كما أنه قد يكون عقد إيجار متضمناً وعداً بالبيع وذلك عند غياب الإيجار المبالغ فيه «Surloyer»السابق بيانه وبالتالي لا يخضع في جميع هذه الحالات لهذا القانون.

عقد إيجار ـ الإشغال يخضع لنظام قانوني خاص (م ٢٨ ـ ٣٤) ولا يخضع لقوانين الإيجار. كما أن هذا العقد يتلافى الصعوبات التقليدية في البيع الإيجاري. فالقانون يضمن للمستأجر ـ الشاغل استرداد المبالغ المستحقة للمؤجر ـ البائع في حالة عدم إعلان الرغبة. وهذا الاسترداد مضمون بامتياز

(١) انظر في ذلك:

M. Dagot et D. Lepeltier, la location - accession, Litec 1985; Ph. Malivaud et Ph. Jestaz, l'accession à la propriété pour le Contrat de location - accéssion, D. 1985, chr. 272 - 284; R. Saint- Alary - Houin, la location - accessian, Rev. de dr - immobilier . 1985. 1; P. Walet et A. Durance, la bocation - accession, Masson, 1988

جديد مقرر في المادة ١٦ من هذا القانون أو بكفالة. كما أن المستأجر ـ الشاغل يتمتع في مجال إدارة العقار، وخاصة في علاقته بالملاك الآخرين، بمزايا مهمة مقررة في المادة ٣٢ من هذا القانون في مقابل كل هذا يقع على عاتقه التزامات ثقيلة بالمقارنة لما يلتزم به المستأجر العادي (م ٢٩).

هذا العقد يعتبر من العقود الشكلية، حيث أنه يجب أن يتم في صورة رسمية (م ٤). كما أن هذا العقد ـ تأثراً بالتشريعات الحمائية للمستهلك ـ تضمن عدداً من البيانات الهامة المتعلقة بعناصر العقد والتي تهدف إلى تبصير المتعاقد قبل الإقدام على التعاقد[١].

وهذا العقد يعتبر في غاية التعقيد حيث أنه يفرض على البائع مخاطر مالية دون أن يكون لهذه المخاطر مقابل كاف: فمثلاً إذا لم يتم إعلان الرغبة فأنه ليس له إلا أن يحتفظ بنسبة ١٪ من ثمن البيع (في بعض الحالات الاستثنائية ٣٪) على سبيل التعويض القانوني (م ١١). ومن أجل ذلك كله نجد أن استقبال العمل له كان متحفظاً[٢].

على ضوء ما تقدم نجد أن الحق في الانتفاع بالشيء لم يكن الهدف الرئيسي والنهائي من العملية القانونية وإنما كان ذلك من قبيل الوسيلة الفنية المحايدة والتي تسبق نقل الملكية الذي يعتبر الهدف الرئيسي والنهائي من العملية القانونية.

---

(١) من هذه البيانات البيان المتعلق بتعيين العقار، وثمن البيع وطرق الدفع، نية المتصرف إليه في الحصول على قرض، تاريخ بدء الانتفاع، مبلغ المقدم، وطرق الدفع والخصم من الثمن، التعويض عند الانتهاء، الإحالة إلى عقود التأمين... (م ٥ من قانون ١٢/٧/١٩٨٤). ويلاحظ أن عقد إيجار الاشغال لا يخضع للتشريعات الحمائية في مجال الائتمان الاستهلاكي (في مجال المنقول Art. L. 311 - 2 al. 2, Loi 78 - 22 du 10 Janv. 1978. وفي مجال العقار (La loi du 13 Juil 1979, art - 22 à 29) حيث قانون ١٩٨٤ قد فرض قواعد مقابلة لذلك ولكنها خاصة به (م ٢١ إلى ٢٥).

(٢) انظر: Ph. Malurie, L.Aynès, op. cit. n° 809, p. 442 et S.

رابعاً: الإيجار والوديعة:

تنص المادة ٧١٨ مدني مصري على أن «الوديعة عقد يلتزم به شخص أن يتسلم شيئاً من آخر على أن يتولى حفظ هذا الشيء وعلى أن يرده عيناً»[1].

وتنص المادة ٦٩٠ موجبات وعقود على أن «الإيداع عقد بمقتضاه يستلم الوديع من المودع شيئاً منقولاً يلتزم حفظه ورده ولا يحق للوديع أجر على حفظ الوديعة إلا إذا اتفق على العكس».

يتضح من هذه النصوص أن الغرض العملي الذي يقصد إليه المتعاقدان من الوديعة هو أن يقوم أحدهما بحفظ شيء للآخر، بينما يرمي المتعاقدان في الإيجار إلى أن يمكن أحدهما الآخر من الانتفاع بشيء. وهذا هو الخط الفاصل بين العقدين.

ومع ذلك قد تدق التفرقة بين الإيجار والوديعة في بعض الفروض خاصة بالنسبة لتكييف العقود التي يتفق فيها على أن يستعمل أحد الطرفين مكاناً يهيئه له الطرف الآخر ليضع فيه بعض الأشياء بمقابل، فيثور التساؤل حول ما إذا كان العقد في مثل هذه الحالة إيجاراً لهذا المكان، أم وديعة لما يوضع فيه من أشياء. وهذه الصعوبة نصادفها في صورتين:

١ ـ **الصورة الأولى**: خاصة بما يطلق عليه «Le contrat de caffre - fort» وهذا العقد يتمثل في أن يتعهد البنك لأحد عملائه بأن يضع تحت تصرفه إحدى خزائنه ليحفظ فيها الأشياء الثمينة أو المستندات الهامة. فتثور مشكلة تكييف العقد في هذه الحالة، فهل يعتبر العقد في مثل هذه الحالة إيجاراً ويعتبر العميل مستأجراً للخزانة وتكون الأجرة ما يدفعه العميل للبنك، أم يعتبر وديعة، وأن العميل يعتبر مودعاً للأشياء لدى البنك ويكون ما يدفعه مقابلاً للحفظ؟.

---

(١) وقد يلتزم المودع بأجر في مقابل الحفظ فيكون عقد الوديعة عقد معاوضة، وقد لا يلتزم بشيء من ذلك فيكون العقد من العقود التبرع (م ٧٢٠ مدني مصري).

قد جرى القضاء الفرنسي لزمن طويل على إعطاء هذا العقد وصف عقد الإيجار[1]. وقد تبعه في ذلك غالبية الفقهاء في فرنسا[2] وفي مصر[3]. ثم عدل بعد ذلك وأعطاه وصف «عقد الحفظ»[4] «Contrat de garde» وهو من قبيل عقد الوديعة المهنية، حيث الغرض الأساسي من العقد هو حفظ ما يودع في الخزانة لا مجرد الانتفاع بها[5].

ولا يقدح في أن العقد في هذه الحالة عقد وديعة أن البنك لا يتسلم الأشياء بل يسمح للعميل بوضعها في الخزانة حيث أن الوديعة يمكن أن تنفذ دون أن يتلقى المودع لديه الأشياء المودعة يداً بيد، إذ يمكن من الناحية العملية

---

(١) انظر على سبيل المثال: Con. 29 act - 1952, D. 53. 53.

(٢) انظر في عرض ذلك Ph. Malaurie, L. Aynès, op. cit., no 17 p. 24, no. 617, p. 341, no. 868, p. 485.

(٣) عبد الفتاح عبد الباقي، عقد الإيجار، ١٩٥٢ فقرة ١٦ ص ٢٩ محمد كامل مرسي، العقود المسماة، جـ ٥، عقد الإيجار ١٩٥٣ فقرة ١٧ ص ٢٤، محمد علي إمام، شرح عقد الإيجار ١٩٥٣، فقرة ١٢ ص ٣٠، سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار ١٩٥٤، فقرة ٢٤ ص ٣٠، عبد المنعم فرج الصدة، محاضرات في عقد الإيجار ١٩٥٥ ـ ١٩٥٦ فقرة ٢٣ ص ٣٦، رمضان أبو السعود، عقد الإيجار الدار الجامعية بيروت ١٩٩٤ ص ٦٥ ـ ٦٦.

(٤) Civ. 3,2 15 Nov. 1989, Bull, I, no 318,. D. 89. 349 note Ph. Delebecque.

(٥) Civ. I, 29 Mars 1989, Bull. I, no 142, D. 89, I.R. 130; J. C.P. 90. II 21415 note E. Putman, et B. Solletty; Rev. trim dr. civ. 89. 560.

حيث ترى المحكمة أن هذا العقد ينشىء التزاماً بتحقيق نتيجة. بينما تذهب بعض الأحكام إلى أنه التزام ببذل عناية. انظر على سبيل المثال:

Com. 22 Oct. 1991, Banque 92 - 102.

وهذا ما يؤيده غالبية الفقهاء في مصر الأن، انظر في ذلك، منصور مصطفى منصور فقرة ١٣٩ ص ٣٢٤، السنهوري، الوسيط، جـ ٦، المجلد الأول، ١٩٦٣ فقرة ١٠ ص ١٧، سمير نتاغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، ١٩٩٧ ـ ١٩٩٨، ص ١٣ وما بعدها، مصطفى الجمال، الوسيط في أحكام الإيجار، منشأة المعارف، ١٩٩١، فقرة ٢٨ ص ٤٠ ـ ٤١.

أن يترك المودع ليضع بنفسه الأشياء المودعة في المكان الذي تحفظ فيه، كما هو الحال بالنسبة للأشياء الثقيلة. وكذلك الأمر بالنسبة لعدم رد البنك الأشياء التي توضع في الخزانة، حيث أن المودع لديه لا يلتزم برد الأشياء المودعة بنفسه، أي يسلمها بيده، إذ يمكن أن يتم الرد بأن يترك المودع يستردها. فيكفي لكي يكون العقد وديعة أن يقوم البنك بالحفظ ويسمح للمودع بالاسترداد. كما أنه لا أهمية لعدم علم البنك بما يوضع في الخزانة، لأن هذا يمكن أن يحدث إذا كانت الأشياء المودعة موضوعة في صندوق أو مظروف مغلق وهذا ما نظمه المشرع الفرنسي في المادة ١٩٣١ مدني فرنسي. وبطبيعة الحال أن موضوع الوديعة في هذه الصورة هو الأشياء الموجودة بداخل الصندوق أو المظروف وليس الصندوق أو المظروف نفسه، وهذا ما حدا ببعض الفقهاء إلى القول بأن العقد في هذه الحالة يعتبر عقداً مختلطاً يجتمع فيه الوديعة والإيجار، أو أنه استئجار للخزانة، ووديعة للخزانة عند المصرف[1].

وقد انحاز المشرع اللبناني إلى تكييف العقد في هذه الصورة بأنه إيجار ويخضع لقواعد الإيجار وذلك تمشياً مع ما كان سائداً في الفقه والقضاء الفرنسي في ذاك الوقت[2] فقد نصت المادة ٣٠٩ من قانون التجارة اللبناني على أن «الودائع التي توضع في الصناديق الحديدية أو في خانات منها، تطبق عليها قواعد إجارة الأشياء ويكون المصرف مسئولاً عن سلامة الصناديق المأجورة».

---

(١) جلال العدوي، عقد الإيجار (بيروت) ص ٢٣ وهامش ٢، وكذلك فقرة ١٠٠ ص ١١٩؛ محمد لبيب شنب، عقد الإيجار، ط ٣، فقرة ٢٢ ص ٢٧ ـ ٢٨.

(٢) ويترتب على تكييف هذا العقد بأنه إيجار أو وديعة اختلاف القواعد التي تطبق عليه سواء من حيث مسئولية البنك عن الأشياء المودعة، وكذلك ضمانات الوفاء بالأجرة وغير ذلك ـ كما أنه من الناحية الإجرائية فان اعتبار العقد إيجاراً سيترتب عليه فإن الحجز الذي يوقعه دائنو العميل على الأشياء التي يودعها خزانته، سيكون حجزاً تنفيذياً وما يترتب على ذلك من آثار، أما اعتباره وديعة فإن الحجز سيكون حجز ما للمدين لدى الغير.

٢ ـ **الصورة الثانية**: التي تثور صعوبة حول تكييفها بأنها وديعة أم إيجار، العقد الذي يضع بمقتضاه صاحب السيارة سيارته «في مكان خزن أو ركن السيارات Parking ou garage» أو ما يسمى بالجراج، أو الذي يضع بمقتضاه صاحب البضاعة بضاعته في مخزن أو ثلاجة لآخر، أو يضع أحد العارضين معروضاته في معرض.

فهل يعتبر كل منهم مستأجراً للمكان الذي يضع فيه السيارة أو البضاعة أو المعروضات؟؟ الإجابة على هذا التساؤل تتوقف على القصد المشترك للمتعاقدين، أو بمعنى آخر على الهدف العملي الذي يسعى إليه المتعاقدان: فإذا كان صاحب الشيء هو الذي يقوم بحفظه بأن خصص لهذا الشيء مكاناً معيناً بحيث يصبح تحت تصرف صاحب الشيء، أي يستأثر بالانتفاع به، ويكون له أن يغلقه ويأخذ مفتاحه معه، كان العقد إيجاراً. أما إذا كان العكس وهو أن صاحب المكان هو الذي يقوم بحفظ الشيء والمحافظة عليه كان العقد وديعة[1].

---

(١) انظر في نفس هذا المعنى نقض ٧/ ١٢/ ١٩٥٥ مجموعة أحكام النص س ٦ ص ١٥٤٥ والقضاء الفرنسي يعتبر العقد المبرم لتخزين السيارة إيجاراً من حيث المبدأ، خاصة إذا كان المؤجر غير ملتزم بالمحافظة على الشيء وبالتالي يكون غير مسئول عن حالة السرقة أو الحريق، وكذلك الأضرار التي تصيب السيارة ما لم يثبت خطأ من جانبه. انظر على سبيل المثال: Civ. 3, 26 Oct. 1977, Bull. III, no 362.

لكن بالنسبة لصاحب الجراج المهني والذي يقبل حفظ السيارة في مؤسسته يعتبر العقد وديعة حتى ولو كان لصاحب السيارة مكان مخصص له ومعه مفتاحه؛ إذ في هذه الحالة يكون صاحب الجراح مسئولاً عن المحافظة على السيارة، ومسئولاً بقوة القانون في حالة السرقة والحريق انظر:

Civ. 1, 2 Nov, 1966. Bull. I, no 489; D. 67. 315, note. J. Pélissier; J.C.P. 67, II. 14963; Gaz. Pal. 67. I. 20; Rev - trim - dr. civ. 67. 411 note Cornu.

وانظر بالنسبة للبضائع (زجاجات شمبانيا) Civ. 1, 12 déc. 1984, Bull. I. no 335.

ما لم يثبت السبب الأجنبي، انظر:

Civ. 1, 12 déc. 1984, Précité.

خامساً: الإيجار والمقاولة:

تنص المادة ٦٤٦ مدني مصري على أن «المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر».

وتنص المادة ٢/٦٢٤ موجبات وعقود على أن «عقد المقاولة أو إجارة الصناعة هو عقد يلتزم المرء بمقتضاه إتمام عمل معين لشخص آخر مقابل بدل مناسب لأهمية العمل».

يتضح من ذلك أن الغاية العملية من المقاولة هو أن يستفيد أحد المتعاقدين من عمل الشخص الآخر بينما في الإيجار نجد أن المستأجر يستفيد من الانتفاع بشيء معين.

وبالرغم من اختلاف الغاية العملية من العقدين ووضوحها إلا أن التفرقة بين الإيجار والمقاولة قد تدق في بعض الأحوال وخاصة عندما يجتمع عناصر كل من العقدين بأن يستفيد أحد المتعاقدين من عمل الآخر ومن شيء مملوك له في نفس الوقت ونصادف ذلك في الفروض التالية:

١ ـ عقد الاشتراك في التليفون، مثار الصعوبة في هذا العقد هو أن مصلحة التليفونات تؤمن الخدمة للمشترك في الوقت الذي تضع تحت تصرفه جهاز التليفون لكي ينتفع به، فهل لذلك يعتبر عقد إيجار أم أنه مجرد عقد مقاولة تقوم بمقتضاه المصلحة بتأمين الخدمة للمشترك؟.

قد ذهب بعض الفقهاء إلى أن العقد في هذه الحالة يعتبر عقداً مختلطاً ولكنهم يغلبون العقد الأساسي فيه وهو المقاولة، وبالتالي تطبق عليه أحكام هذا العقد[1].

---

(١) السنهوري، الوسيط، جـ ٢ ص ١٠، جميل الشرقاوي، شرح العقود المدنية، جـ ١ البيع والمقايضة والإيجار ١٩٦٤ ص ٣٣٦ مشار إليه في مصطفى الجمال، المرجع السابق ص ٤٣.

ونحن نرى أن العقد في هذا الفرض ليس إلا عقداً بسيطاً ولكن المعيار الفاصل في تكييفه يكمن في الغاية العملية التي قصدا إليها المتعاقدان من العقد، وهي بطبيعة الحال تأمين خدمة الاتصال للمشترك وما الجهاز إلا أحد وسائل تأمين الخدمة، وخاصة وأن المشترك يدفع ثمنه في الوقت الحاضر، وبالتالي فان العقد في هذه الحالة يعتبر مقاولة لا إيجار[١].

٢ ـ حالة حجز مقعد في مسرح أو سينما، فالغرض المقصود منه هو تأمين دار العرض أو المسرح عرض الفيلم أو المسرحية وما المقعد إلا وسيلة لتأمين هذه الخدمة وبالتالي فإن العقد في هذه الحالة يعتبر عقد مقاولة.

٣ ـ العقد الذي بمقتضاه يضع شخص سيارة وسائقها تحت تصرف آخر ليؤمن له تنقلاته خلال مدة معينة أو ليقوم برحلة معينة. يعتبر هذا العقد مقاولة لا إيجار للسيارات حيث أن موضوع هذا العقد هو تأمين صاحب السيارة نقل من تعاقد معه، وهذا قيام بعمل يتعهد به المقاول لقاء أجر من المتعاقد الآخر. لكن يلاحظ عندما يكون المتعاقد يتمتع باستقلال تام عن صاحب السيارة وهو الذي يعطي الأوامر للسائق فإن العقد يكون في هذه الحالة إيجاراً[٢].

٤ ـ العقد الذي بمقتضاه تقوم مؤسسة تجارية بتمكين المصطافين من الانتفاع المؤقت بشقة مفروشة مع تقديم الخدمات الفندقية التي يحتاجها الساكن لقاء مقابل يدفعه علاوة على الأجرة.

هذه العقود قد لاقت في الوقت الحاضر نجاحاً كبيراً ومتزايداً مع تطور السياحة وحضارة الرفاهية حيث أنها تؤمن للمستأجر الحرية والاستقلال علاوة على الخدمات التي تقدمها المؤسسة. هذا العقد لا يعتبر إيجاراً محضاً وإنما

---

(١) منصور مصطفى منصور، فقرة ١٤١ ص ٣٢٨، سمير تاغو، المرجع السابق ص ١٧، ١٨، مصطفى الجمال، فقرة ٣٣ ص ٤٣.

(٢) انظر على سبيل المثال:

- Civ. 2, 11 Mai 1956, Bull. II, no 248, D. 57. 121, note R. Rodiére.

عقد مستقل[1] من العقود غير المسماة[2] وهذه تسمى بـ - «La convention para hotellerie».

سادساً: الإيجار وعقد العمل:

تنص المادة ٦٧٤ مدني مصري على أن «عقد العمل هو الذي يتعهد فيه أحد المتعاقدين بأن يعمل في خدمة المتعاقد الآخر وتحت إدارته أو إشرافه مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر».

وتنص المادة ٦٢٤ موجبات وعقود على أن «إجارة العمل أو الخدمة، عقد يلتزم بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يجعل عمله رهين خدمة الفريق الآخر وتحت إدارته، مقابل أجر يلتزم هذا الفريق أداءه له».

يتضح من ذلك، أن الغاية العملية من عقد العمل هي الانتفاع بعمل الإنسان وأن يتم هذا العمل تحت إدارة رب العمل وإشرافه، أي أن عقد العمل ينشىء علاقة تبعية قانونية، وهو بذلك يختلف تماماً عن الإيجار الذي لا يقصد منه إلا الانتفاع بشيء معين.

ومع ذلك قد تدق التفرقة بين الإيجار وعقد العمل في الحالة التي يتم التعاقد فيها بين شركة (أو أي فرد) تقوم باستغلال السيارات والسائق على أن يقوم هذا الأخير باستغلال السيارة مقابل احتفاظه بعد المصاريف بنسبة معينة من عائدها وإعطاء الباقي للشركة (أو لصاحبها). ومثار الصعوبة في هذا الفرض هو وجود السيارة تحت تصرف السائق والقيام باستغلالها، فهل هذا يعني أننا بصدد عقد إيجار تكون الأجرة فيه ما يدفعه السائق للشركة من غلة السيارة بعد المصاريف واحتفاظه بنسبة لنفسه، أم يعتبر عقد عمل يكون أجر السائق ما يأخذه من نسبة من دخل السيارة؟.

---

(١) انظر: Assemblée plénière, 10 Ovr. 1970, Bull. Ass. Pél. no 2.

(٢) انظر في ذلك:

A. Benabent et Cl. Lucas de Leyssac, la nature juridique de la location saisonnière, D. 1977, chr. 241.

نحن نرى أن المعيار الفاصل في هذه الحالة هو وجود أو عدم وجود علاقة التبعية. فإذا كان السائق يعمل تحت أمرة وإشراف ورقابة وتوجيه الشركة لقاء ما تقرره له من نسبة من دخل السيارة فإن العقد يكون عقد عمل. وإن إنتفت علاقة التبعية هذه، بحيث أن السائق يعمل مستقلاً تماماً عن إشراف الشركة فإن العقد يكون مقاولة.

المحور الثاني: المقابل ـ الأجرة

تعرضنا فيما سبق للعنصر الجوهري الأول في عقد الإيجار وهو تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة والذي أمكن على ضوئه التمييز بين الإيجار وغيره من الحقوق والعقود التي يمكن أن تختلط به. واستكمالاً لذلك نجد أن العنصر الجوهري الثاني في عقد الإيجار هو المقابل أي الأجرة، التي يدفعها المستأجر للمؤجر يمكننا من تمييز عقد الإيجار عن العارية ولنرى ذلك بشيء من التفصيل.

الإيجار والعارية:

تنص المادة ٦٣٥ مدني مصري على أن «العارية عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يرده بعد الاستعمال».

وتنص المادة ٧٢٩ موجبات وعقود على أن «قرض الاستعمال أو الإعارة هو عقد بمقتضاه يسلم شخص (يسمى المعير) شيئاً إلى شخص آخر (يقال له المستعير) كي يستعمله لحين من الزمن أو لوجه معين بشرط أن يرد إليه ذلك الشيء نفسه». وتنص المادة ٧٣٠ موجبات وعقود على أن «الإعارة في الأساس مجانية».

والعارية كالإيجار تقوم على قصد تمكين أحد العاقدين الآخر من الانتفاع بشيء ولكن المعيار الفاصل بينهما هو وجود المقابل. فالعارية مجانية، أي من عقود التبرع وهي بذلك تختلف عن الإيجار الذي يكون دائماً بمقابل. ولذلك

إذا انتفت صفة المجانية واشترط مقابل للانتفاع بالشيء فقدت وصفها باعتبارها عارية، وسرت عليها أحكام الإيجار[1].

ومع ذلك فقد تدق التفرقة بين العارية والإيجار حينما يثور الشك حول وجود أو عدم وجود المقابل وذلك في الأحوال الآتية:

- ما قد يحدث في بعض الأحيان عندما يستبقي البائع المنزل مدة معينة بعد البيع. في هذه الحالة الأمر يتوقف على تفسير إرادة المتعاقدين. ولكن الغالب يكون بقاء المنزل تحت يد البائع إلى حين يتسلمه المشتري على سبيل الإيجار ويراعى عند تقدير الثمن إنقاص ما يقابل هذا الانتفاع من أجرة.

- وقد يحدث أن تقوم الدولة أو إحدى الشركات بتوفير حجرة لخادمة أو يعطي المالك حجرة للبواب، في كل هذه الصور نجد أن الانتفاع بشيء تابع لعلاقة أخرى والمرجع في كل ذلك إلى قصد المتعاقدين. فإذا اتجه قصد المتعاقدين إلى تحديد مقابل لهذا الانتفاع فإن الشك يزول ويتحقق وجود عقد الإيجار، إياً كانت طريقة الوفاء بالأجرة أما إذا لم يتفق صراحة أو ضمناً على شيء من ذلك يبقى الشك قائماً حول حقيقة هذا العقد. فإذا اتضح من ظروف التعاقد أن الانتفاع بدون مقابل فإنه لا يكون إيجاراً وإنما عارية.

- وفي جميع الأحوال يجب أن يكون مقابل الانتفاع في عقد الإيجار جدياً، فإذا كان المقابل تافهاً انتفت صفة الإيجار عن العقد، إذ الأجرة التافهة تأخذ حكم انعدام الأجرة. وعلى ذلك فأن العقود التي بمقتضاها تقدم الدولة أو إحدى سلطاتها أو بعض الأفراد أراضي للجمعيات الخيرية أو للمؤسسات لتنتفع بها بأجر رمزي أو تافه فاننا لا نكون بصدد إيجار لتخلف المقابل وإنما نكون بصدد عارية ولو سماه الطرفان إيجاراً.

(١) علاوة على ذلك تعتبر العارية في القانون الفرنسي والقانون اللبناني من العقود العينية، أي يلزم لانعقادها تسليم العارية إلى المستعير (م ٧٣٢ موجبات وعقود) بينما عقد الإيجار من العقود الرضائية.

الفصل الثاني: التنظيم القانوني للإيجار

كان عقد الإيجار محلاً لكثير من التدخلات من جانب المشرع. وبالرغم من هذه التدخلات التشريعية المتتالية بقيت القواعد العامة المنظمة بعقد الإيجار في القانون المدني صامدة وإن كان مجال تطبيقها يضيق أو يتسع بحسب حجم ونطاق التدخل التشريعي. وفي نهاية المطاف شهدت القواعد العامة في الوقت الحاضر عودة قوية إليها من جانب المشرع باعتبارها الوسيلة المثلى لإعادة التوازن المفقود في العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك في كثير من بلدان العالم، ومنها مصر ولبنان.

وعلى ضوء ذلك يتحتم علينا أن نعرض أولاً للقواعد العامة والقواعد الخاصة والعلاقة الجدلية بينهما، ثم بعد ذلك نتكلم عن نطاق تطبيق التشريعات الخاصة بالإيجار في الوقت الحاضر، وأخيراً نعرض لقانون حرية التعاقد وأثره على قوانين إيجار الأماكن في ثلاث مباحث متعاقبة.

المبحث الأول: القواعد العامة والقواعد الخاصة

تطور العلاقة بين القواعد العامة والقواعد الخاصة تحكمه جدلية معينة: فمن السيادة الكاملة للقواعد العامة إلى التدخل التشريعي المتواصل والعميق في مجال العلاقة الإيجارية، ثم العودة بقوة مرة أخرى، وإن كانت تدريجية ولم تنته بعد، إلى القواعد العامة. ولنرى ذلك بشيء من التفصيل.

أولاً: جدلية التطور بين القواعد العامة والقواعد الخاصة:

نظم المشرع عقد الإيجار في القانون المدني في الفصل الأول من الباب الثاني المتعلق بالعقود (الواردة على الانتفاع بالشيء من الكتاب الثاني الخاص بالعقود المسماة وذلك في المواد من ٥٥٨ إلى ٦٣٤، مخصصاً المواد من ٥٥٨ إلى ٦٠٩ للإيجار بوجه عام، والمواد من ٦١٠ إلى ٦٣٤ لبعض أنواع الإيجار.

كما أن المشرع اللبناني قد نظم عقد الإيجار في قانون الموجبات والعقود في الكتاب الرابع من القسم الخاص بالعقود وذلك في المواد من ٥٣٣ إلى ٦٢٣، مخصصاً المواد من ٥٣٣ إلى ٦٠١ للإيجار بوجه عام حيث تكلم في الباب الأول عن الأحكام العامة، وفي الباب الثاني عن مفاعيل الإيجار أو آثاره، وفي الباب الثالث عن انتهاء الإيجار وخصص الباب الرابع والأخير لإيجار الأراضي الزراعية في المواد من ٦٠٢ إلى ٦٢٣.

ونتيجة للتطورات الاقتصادية والاجتماعية في أعقاب الحربين العالميتين وما نتج عنهما من عدم مواكبة الاستثمارات العقارية للزيادة المضطردة في السكان وما جرى ذلك من اختلال التوازن في العلاقة بين الملاك والمستأجرين لصالح الأولين مما حدا بالمشرع إلى التدخل بعدة قوانين استثنائية لحماية المستأجرين ولإعادة التوازن للعلاقة بين الملاك والمستأجرين.

في مصـــر:

بدأت سلسلة القوانين الاستثنائية الهامة[1] بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧

---

(١) قد سبق هذه القوانين عدة تشريعات لمعالجة مشكلة الإسكان بعد الحرب العالمية الأولى منها القانون رقم ١١ السنة ١٩٢٠ بتقييد أجرة المساكن وعدم جواز إخراج المستأجر إلا في حالات خاصة، وقد عدل هذا القانون بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١، وقد مد العمل به سنة بعد سنة إلى ١٩٢٥/٦/٣٠، ثم عقب ذلك صدرت عدة تشريعات منها الأمر رقم ١٥١ الصادر في ١٩٤١/٧/١، والأمر رقم ٣١٥ سنة ١٩٤٢ والأمر رقم ٥٩٨ في ١٩٤٥/٧/١١ والذي عدل بالأمر رقم ١٠٤ في ١٩٤٥/٧/٣١ إلى أن صدر المرسوم =

بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين. وقد عدل هذا القانون عدة مرات في عام ١٩٤٩ وعام ١٩٥٢. وقد استمر المشرع في التيسير على المستأجرين بأن قرر بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية مقابل خفض الإيجارات بمقدار هذه الإعفاءات وذلك بمقتضى القانون رقم ١٦٩ سنة ١٩٦١ الصادر في ٢/٢/١٩٦١، ثم القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ سنة ١٩٦٥ الصادر في ٢٠/٢/١٩٦٥ في شأن تخفيض الإيجارات.

ـ في سنة ١٩٦٩ صدر القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.

ـ في سنة ١٩٧٧ بعد إعلان سياسة الانفتاح الاقتصادي منذ عام ١٩٧٤ صدر القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وقد بدأ العمل به ابتداء من ٩/٩/١٩٧٧ تمشياً مع هذه السياسة وبداية لمحاولات إنعاش وتشجيع رأس المال الخاص على الاستثمار في قطاع الإسكان. لكن هذا التشريع لم يؤت ثماره كما كان متوقعاً منه ولذلك اضطر المشرع إلى التدخل مرة ثانية لسد بعض الثغرات وتكملة بعض الأحكام بالقانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ ليعمل به ابتداء من ٣١/٧/١٩٨١. ويعد هذا القانون خطوة إلى الأمام، وإن كانت خجولة، في سبيل تحرير العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر وإعادة التوازن بينهما.

ـ في سنة ١٩٩٦ قد خطا المشرع خطوة أخرى إلى الأمام، ولكنها غير كاملة، فصدر قانون رقم ٤ سنة ١٩٩٦[١] بشأن سريان أحكام القانون المدني

= بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥. إلى أن ألغي بالمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والذي حل محله قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧. انظر سليمان مرقس، شرح قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ط ٨، الجزء الأول ١٩٨٢، فقرة ١، ص ١ وما بعدها.

(١) الجريدة الرسمية العدد ٤ مكرر (أ) في ٣٠ يناير ١٩٩٦.

على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها. وبقيت عقدة العقد وهي عقود الإيجار التي ما زالت سارية وخاضعة لقانوني ٤٩ سنة ١٩٧٧ و ١٣٦ سنة ١٩٨١ إذ ما زالت الحكومة مترددة في الإقدام على حل هذه المشكلة حلاً جذرياً لما لذلك من انعكاسات اقتصادية واجتماعية خطيرة وبعيدة المدي. وكل عام يكثر الحديث عن صدور قانون جديد لينظم هذه العلاقة ولكن لم يحدث إلى الأن شيئاً من ذلك.

وقد كان نتيجة لذلك أن تفاعلت المشاكل وتصاعدت حدتها بين الملاك والمستأجرين مما حدا بالملاك الالتجاء إلى المحكمة الدستورية العليا. وفي ظل هذه الأجواء قد تشيعت المحكمة العليا للاتجاه العام السائد والمعبأ ضد المستأجرين وكذلك لسياسة الحكومة في التحرر الاقتصادي أكثر من تمسكها بحرفية نصوص الدستور وروحها وقامت بإلغاء الكثير من النصوص التشريعية التي كانت في صالح المستأجر[1].

---

(١) فحكمت المحكمة بعدم دستورية النصوص التالية:

١ ـ الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ والتي تجيز للمحامي أو أحد ورثته التنازل عن عقد إيجار المكتب لمن كان مزاولاً لمهنة حرة أو لحرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ودون أن تكفل لمالك العين الحق في أن يتقاسم مع المتنازل المقابل المعروض للتنازل عن العين.

٢ ـ المادة ١٨ مكرر ١ ثالثاً من المرسوم بقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٢٩ ببعض أحكام الأحوال الشخصية المضافة بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٨٥ والخاص باستقلال الزوجة الحاضنة بمسكن الزوجية.

٣ ـ الفقرة الثانية والثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والتي تقضي بامتداد عقد الإيجار للشريك في المحل التجاري.

٤ ـ المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمنته من استمرار عقد إيجار المسكن عند ترك المستأجر الأصلي له لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة.

٥ ـ المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك فيما نصت عليه من استمرار=

وإن كنا لا نمانع بسط المحكمة الدستورية العليا رقابتها على كل النصوص التشريعية ولو كانت استثنائية إلا أننا نرى أن معظم الأحكام الصادرة في مجال الإسكان لا تنهض نصوص الدستور القائم سنداً قانونياً قوياً لها. كما أننا كنا نفضل أن يمسك المشرع زمام المبادرة في يده ويقوم بتعديل تشريعات الإسكان وفقاً لسياسة تشريعية واضحة حيث أن مشكلة الإسكان لها أبعاد سياسية واقتصادية واجتماعية خطيرة. لذلك فإن الحكم بعدم دستورية النصوص بالمناسبة لا يحل المشكلة وإنما يزيدها تعقيداً ويشيع جو من البلبلة والاضطراب. وخير دليل على ما نقول اضطرار المشرع إلى التدخل الفوري في ١٩٩٧/٣/٢٦، عقب صدور حكم المحكمة الدستورية في ١٩٩٧/٢/٢٢ والذي قضى بعدم توريث عقود الإيجار للوحدات غير السكنية، وأصدر القانون رقم ٦ سنة ١٩٩٧ ليعدل القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ في شأن امتداد عقود الإيجار للوحدات غير السكنية[١].

في مجال الإيجار الزراعي: فقد صدر المرسوم بقانون رقم ١٧٨ سنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح الزراعي وقد خصص المشرع الباب الخامس منه لتنظيم العلاقة بين مستأجر الأرض الزراعية ومالكها وذلك في المواد من ٣١ إلى ٣٧ وما ورد على ذلك من تعديلات متتالية ـ هذه النصوص تتضمن تعديلاً للقواعد التي وردت في القانون المدني بشأن إيجار الأراضي الزراعية. وقد

= الإجارة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته.

٦ ـ حكمت بعدم دستورية الامتداد القانوني لعقد إيجار مسكن المستأجر لصالح أقاربه نسباً من الدرجة الثانية والثالثة والمقرر بموجب نص المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

٧ ـ المادة ٧/ ٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والخاصة بتبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر.

(١) الجريدة الرسمية العدد ١٢ مكرر في ١٩٩٧/٣/٢٦.

ظلت هذه النصوص تحكم هذه العلاقة إلى أن صدر القانون رقم ٩٦ سنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم ١٧٨ سنة ١٩٥٢، وقد اعتمد المشرع في ذلك على محورين أساسيين:

١ ـ القيمة الإيجارية، وذلك بإعادة النظر فيها خلال المرحلة الانتقالية التي تنتهي في اكتوبر ١٩٩٧ ثم إخضاعها بعد ذلك لأحكام القانون المدني، أي لمبدأ سلطان الإرادة.

٢ ـ علاقة المالك بملكيته، وهذا يرتبط أساساً بحق التصرف في الأرض وبالتالي الاحتفاظ بقيمتها، وذلك من خلال ترك تحديد المدة لاتفاق الطرفين. وكذلك تحقيق رغبة المؤجر في بيع الأرض المؤجرة خلال المرحلة الانتقالية مع المحافظة على حقوق المستأجر[١].

في لبـــنان:

وبالمثل بدأت في لبنان سلسلة القوانين الاستثنائية في مجال عقد الإيجار بالقرار رقم ١٩ .L.R في ٢٦ يناير ١٩٤٠ وكان القصد منه فرض التمديد القانوني للإيجارات لمدة سنة، ثم تلى هذا القرار عدة مراسيم لتمدد الإيجارات سنة تلو الأخرى، إلى أن صدر قانون الأجور سنة ١٩٤٤ بتاريخ ٢٩ شباط وقد كان القصد منه أيضاً تمديد عقود الإيجار إلى ٣١ كانون الأول سنة ١٩٤٤ خاصة العقود التي ينتهي أجلها قبل هذا التاريخ وفقاً لعقد الإجارة أو بمجرد تجديده أو تمديده بمقتضى أحكام القوانين السابقة. وقد حدد هذا القانون نطاق تطبيقه، كما أنه قد جعل هذا التمديد بقوة القانون، أي دون حاجة إلى أية معاملة خاصة. كما بين المستفيدين منه، وأخيراً حدد الأساس الذي تقدر عليه الأجرة. ونسب الزيادة في الفئات المختلفة. وقد استمر العمل بهذا القانون سنة بعد أخرى إلى أن مددت أحكامه وبنفس الشروط مع زيادة جديدة بالنسبة

---

(١) انظر في تفصيل ذلك مؤلفنا في القانون الزراعي، دار المعرفة الجامعية، ١٩٩٤ ص ٣٣٨ وما بعدها.

للأجور القديمة وذلك في سنة ١٩٤٨ وبعض الأحكام الأخرى. ثم مددت أحكام هذا القانون بعد هذا التعديل خلال سنوات متتالية:

- في سنة ١٩٥٤ صدر قانون شامل للأجور ألغى القوانين السابقة. وقد حل قانون آخر محله في عام ١٩٥٦.

- في سنة ١٩٦٢ صدر قانون جديد نص على سريان أحكامه ابتداء من أول كانون الثاني ١٩٦٢. ثم صدر قانون رقم ٢٩ سنة ١٩٦٧. وفي عام ١٩٧٤ صدر قانون جديد رقم ١٠ ليعمل به ابتداء من أول كانون الثاني ولمدة أربع سنوات.

في مرحلة ما بعد الأحداث: صدر المرسوم الاشتراعي رقم ٧ في ١٩٧٧/٢/٨ لحل المشاكل التي نجمت عن هذه الأحداث. ثم صدر بعد ذلك قانون الإيجارات رقم ٢٠ سنة ١٩٨٢ في ١٩٨٢/٩/٩ وقد نص هذا القانون على تمديد العمل بأحكام قانون الإيجارات رقم ١٠ سنة ١٩٧٤ إلى حين نشره، ويعمل بأحكام هذا القانون في كل ما لا يتعارض مع أحكام القانون الجديد.

- وقد صدر في ٢٦ آب ١٩٨٣ القانون رقم ١٩٨٣/٢٢ والذي نشر في ١٩٨٣/٩/١٥ على أن يعمل به بعد نشره، وعلى أن تسرى أحكامه ابتداء من التاريخ المحدد في المادة ٤١ منه، وهو تاريخ العمل بالقانون رقم ١٩٨٢/٢٠ في ١٩٨٢/٩/٩ وعلى ذلك تسرى أحكام القانون ١٩٨٢/٢٠ وتعديلاته ابتداء من ١٩٨٢/٩/٩[1].

- في سنة ١٩٩٢ صدر القانون رقم ١٥٩ سنة ١٩٩٢ المسمى بقانون حرية التعاقد والذي نشر في الجريدة الرسمية في ١٩٩٢/٧/٢٣ وهذا القانون لا تطبق أحكامه إلا على العقود التي تعقد بعد تاريخ نفاذه.

---

(١) انظر في تفصيل أكثر توفيق فرج، عقد الإيجار، الدار الجامعية ١٩٨٤، فقرة ٨ ص ٢٧ وما بعدها.

ـ في سنة ١٩٩٢ صدر أيضاً القانون رقم ١٦٠ سنة ١٩٩٢ في ٢٢/٧/١٩٩٢ والخاص بإيجارات العقارات المبنية وقد تم تعديله بالقانون رقم ٣٣٦ في ٢٤ أيار ١٩٩٤. وقد تم تمديد العمل بقانون ١٦٠/ ١٩٩٢ المعدل إلى نهاية عام ١٩٩٧ على أساس أنه آخر تمديد والله أعلم.

بالإضافة إلى هذه القوانين هناك قوانين الإيجارات والعقارات الواقعة في الوسط التجاري لمدينة بيروت. وقد جدد المرسوم رقم ٢٢٣٦ في ١٩/٢/١٩٩٢ هذه العقارات. وقد استحوذت فكرة إعادة إعمار وسط بيروت على القائمين على الأمر منذ عام ١٩٧٧ حيث وضع مخطط توجيهي لذلك الغرض، ثم عدل في عام ١٩٨٢ ثم ما لبث أن طور عام ١٩٨٦. وفي تاريخ ١٥/١٠/١٩٩٢ صدر المرسوم رقم ٢٧٨٦ أقر فيه مجلس الوزراء التصميم التوجيهي النهائي لوسط مدينة بيروت وقد عدل هذا التصميم بالمرسوم رقم ٤٨٣٠ في ١٧/٣/١٩٩٤. وقد اهتمت قوانين الإيجارات بهذا الوسط منذ المرسوم الاشتراعي ٧٧/١٩٧٧ (م ٣٤) والقانون رقم ٢٠/١٩٨٢٢ (م ٣١) والقانون رقم ١٦٠/ ١٩٩٢ (م ٣٠) والتي مددت العمل بأحكام القانون رقم ٢٠/٢/١٩٨٢ حتى ٢٣/٧/١٩٩٢ ومن ضمنه المادة ٣١ المتعلقة بهذا الوسط التجاري. ولكن لم يتضمن هذا القانون ولا التعديل الذي إجرى عليه أي نص يتعلق بالوسط التجاري لمدينة بيروت.

لكن في عام ١٩٩١ صدر القانون رقم ١١٧/ ١٩٩١ في ٧/١٢/١٩٩١ وتضمن أحكاماً مختلفة تتعلق بإمكانية إنشاء شركات عقارية لإعادة ترتيب وضعية إعمار المناطق المتضررة، وقد نظمت المادة ٣ من هذا القانون في الفقرة ٥، ٦ البند رابعاً وضعية هذه العقارات. وكذلك المادة الرابعة من هذا القانون.

في سنة ١٩٩٢ صدر المرسوم رقم ٢٥٣٧ بتاريخ ٢٢/٧/١٩٩٢ والذي قضى بإنشاء شركة عقارية مغفلة لبنانية باسم «الشركة اللبنانية لتطوير وإعادة إعمار وسط مدينة بيروت» والتصديق على نظامها الأساسي. وقد كرست المادة

٦٣ من هذا المرسوم لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر في نطاق الشركة العقارية.

وبعد العرض لجدلية التطور بين القواعد العامة والقواعد الخاصة يهمنا الآن أن نقف على أهمية دراسة القواعد العامة في القانون المدني في الوقت الحاضر، ثم نعرض بعد ذلك لخصائص تشريعات الإيجار الخاصة. وهذا هو موضوع الفقرات التالية.

ثانياً: أهمية دراسة القواعد العامة في القانون المدني:

إذا كانت التشريعات الاستثنائية في مجال إيجار الأماكن قد استحوذت على اهتمام كل من الفقه والقضاء لما يزيد عن نصف قرن فإن بعث مبدأ الحرية التعاقدية في هذا المجال في الوقت الحاضر قد زاد من أهمية دراسة القواعد العامة في القانون المدني.

حتى بالرغم من بعث مبدأ الحرية التعاقدية في مجال الإيجارات في الوقت الحاضر وما ترتب عليه من العودة بقوة إلى القواعد العامة فإن هذه القواعد لم تفقد أهميتها حتى في ظل تطبيق القوانين الخاصة، كما أن دورها من الناحية العملية لم ينقص باعتبارها الشريعة العامة التي تسود أحكامها سائر معاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار[١]. فطبقاً لقواعد التفسير كانت القواعد الخاصة في قوانين الإيجارات تطبق إذا تعارضت مع القواعد العامة في القانون المدني. لكن القواعد العامة تظل تحكم كل ما لا يتعرض له التشريع الخاص بالتنظيم باعتبارها الأصل العام الذي يرجع إليه فيما لم يرد بشأنه تنظيم خاص[٢]. علاوة على ذلك فإنه عند إلغاء التشريع الخاص فإن القواعد تسترد

(١) نقض ٧/٦/١٩٨٦ مجموعة أحكام النقض س ٢٩ ص ١٤٢٧.

(٢) نقض ٥/١٢/١٩٧٩ الطعن رقم ١٢٧٥ لسنة ٤٨ ق، ٢٨/٢/١٩٨٣ الطعن رقم ٨٩١ لسنة ٤٨ ق. نقض ٢٢/١١/١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض س ٣٥ ص ١٨٧٣، ٤/٢/١٩٩٠ الطعن رقم ٨٣٢ لسنة ٥٣ ق، ٣/٥/١٩٩٥ الطعن رقم ٢١٧٧ لسنة =

كامل سلطانها وتدخل حيز التطبيق من جديد، هذا ما لم يحل محل التشريع الملغى تشريع آخر.

كما أنه لا يغيب عن أذهاننا أن التشريعات الخاصة بالإيجارات محددة بنطاق مكاني معين ولذلك ما لا يدخل في هذا النطاق من العقارات يظل محكوماً بالقواعد العامة في القانون المدني. في النهاية فإن هذه التشريعات، من حيث المبدأ، تشريعات استثنائية أي ذات نطاق زماني محدد بالرغم من استمرار ذلك لزمن طويل. علاوة على أن نطاق هذه القوانين من حيث الأشخاص مقيد أيضاً بالحدود التي يرسمها المشرع في التشريع الخاص. كل ذلك يكشف بوضوح ضرورة دراسة القواعد العامة في القانون المدني جنباً إلى جنب مع دراسة القواعد الخاصة الواردة في التشريعات الاستثنائية.

وقد سادت صيحة حديثة في الوقت الحاضر، خاصة بعدما عادت السيادة لنظام الاقتصاد الحر وسياسة الخصخصة في معظم بلدان العالم، بضرورة العودة إلى القواعد العامة في القانون المدني لتحكم العلاقة بين الملاك والمستأجرين وذلك حتى يعاد التوازن المفقود إلى هذه العلاقة. وقد كان لذلك صداه الواسع في التشريعات الحديثة التي صدرت منذ أوائل التسعينات في كثير من البلدان، وبصفة خاصة في مصر ولبنان. وهذا كله يعطي أهمية خاصة لدراسة القواعد العامة في القانون المدني في الوقت الحاضر.

ثالثاً: خصائص تشريعات الإيجار الخاصة:

إن عدم علاج مشكلة الإسكان في إطار استراتيجية واضحة قد أدى إلى

= ٥٨ ق. كما أن التشريعات الخاصة تسري بأثر فوري مباشر في حدود الأغراض التي وضعت لها دون التوسع في تفسيرها انظر في ذلك نقض ٢٤/ ١/ ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض س ٣٠ ص ٣٧٣، ٢٨/ ١١/ ١٩٨٤ الطعن رقم ٦٥٩ لسنة ٤٩ ق، ٢١/ ١١/ ١٩٩٣، الطعن رقم ٢٩٠٥ لسنة ٦١ ق، ٢٦/ ١/ ١٩٩٥ الطعن رقم ٢١٩ لسنة ٦١ ق.

كثرة تدخل المشرع في هذا المجال لمعالجة المشاكل الناجمة عن الحلول الجزئية لمشكلة الإسكان مما أدى إلى تفاقم المشكلة وتعقيدها. وقد نتج عن ذلك أن التشريعات التي صدرت في هذا المجال كانت تتسم دائماً بالطابع الاستثنائي، والمؤقت، والآمر والذي يرمي في الأصل إلى حماية المستأجر. ولنر ذلك بشيء من التفصيل.

١ ـ الطابع الاستثنائي:

هذا الطابع الاستثنائي يعني أن القواعد العامة في القانون المدني التي تنظم الإيجار تظل، بحسب الأصل، تحكم كل علاقة لم ينظمها التشريع الخاص. كما أنها تنطبق على كل الحالات التي ينظمها التشريع الخاص مما لا يتعارض مع الأحكام الخاصة الواردة فيه. ويترتب على هذا الطابع الاستثنائي لهذه التشريعات أنها تسري بأثر فوري في نطاق الأغراض التي وضعت لها دون توسع في التفسير[١].

٢ ـ الطابع المؤقت:

إن هذه التشريعات قد صدرت في ظل ظروف خاصة ولمواجهة هذه الظروف. ولذلك كانت السمة الغالبة لهذه التشريعات بأنها مؤقتة. فقد كان التشريع يوضع لمدة مؤقتة ثم يمدد العمل به أو يعدل بقانون آخر على أن تزول الظروف الموجبة لهذه التشريعات. وإن كان ذلك قد استغرق زمناً طويلاً إلا أن التشريعات الحديثة، والتي تبنت الحرية التعاقدية، قد كشفت فعلاً عن هذا الطابع المؤقت وأكدته. كما أن سريان القواعد العامة في القانون المدني، في الحدود السابق بيانها، طيلة هذا الزمن لدليل على استشعار المشرع الطابع المؤقت لهذه القوانين.

---

(١) نقض ٢٤/١/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٣٧٣، ٢٨/١١/١٩٨٤ الطعن رقم ٦٥٩ لسنة ٤٩ ق، ٢١/١١/١٩٩٣ الطعن رقم ٢٩٠٥ لسنة ٦١ ق، ٢٦/١/١٩٩٥ الطعن رقم ٢١٩ لسنة ٦١ ق.

٣ - الطابع الآمر:

وحيث أن هذه التشريعات لها طابع استثنائي يمثل خروجاً على القواعد العامة والتي يسود فيها مبدأ سلطان الإرادة فقد اقتضى ذلك الخروج إعطاء هذه التشريعات الطابع الآمر بغية إعادة التوازن إلى العلاقة بين الملاك والمستأجرين وبالتالي عدم ترك تنظيمها وتحديد مضمونها لإرادة المتعاقدين. ويترتب على ذلك أن هذه التشريعات الخاصة «تعتبر مقيدة لنصوص القانون المدني التي تتعارض معها فلا يرجع إلى أحكام القانون العامة إلا فيما فات الخاص من الأحكام، ولا يجوز إهدار القانون الخاص لإعمال القانون العام في ذلك من مجافاة صريحة للغرض الذي من أجله وضع النص الخاص»[1].

٤ - الغاية من هذه التشريعات الاستثنائية إعادة التوازن في العلاقة بين الملاك والمستأجرين:

نتيجة التطورات الاقتصادية والاجتماعية التي أعقبت الحرب العالمية الثانية وما نشأ عنها من أزمة في مجال الإسكان قد اضطرت المشرع إلى التدخل ليعيد التوازن إلى العلاقة بين الملاك والمستأجرين والتي اختلت في غير صالح المستأجرين. ولذلك كانت بداية التدخل بالتشريعات الخاصة الهدف منها هو حماية المستأجر قبل المالك. ومجرد الاطلاع على نصوص هذه التشريعات في البلدان المختلفة ينبىء بوضوح عن هذا الاتجاه. لكن الاستمرار في هذا الاتجاه في بعض الدول قد أدى إلى اختلال معاكس في علاقة الملاك والمستأجرين في غير صالح الأولين مما حدا بالمشرع مراعاة جانب الملاك في حدود معينة ولكن دون أن تنتفي السمة العامة لهذه التشريعات من أنها مكرسة، بحسب الأصل، لحماية المستأجر.

وقد أسفر تواتر التشريعات الخاصة على حماية المستأجر إلى تفاقم أزمة

---

(١) نقض ١٥/١٢/١٩٧٨س٢٩ ص ١٦٢، ٢٢/١/١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٨٣٣، ٤/٢/١٩٩٠ الطعن رقم ٨٣٢ لسنة ٥٣ ق، ٣/٥/١٩٩٥ الطعن رقم ٢١٧٧ لسنة ٥٨ ق.

الإسكان لعدم الإقبال على الاستثمار في هذا المجال. كما أدى ذلك أيضاً إلى انكماش دخول الملاك من هذه العقارات وما ترتب على ذلك من عدم إمكانية هؤلاء الملاك من النهوض بما يقع عليهم من التزامات، وما أدى إليه ذلك من تهالك العقارات وعدم العناية بها مما عرض الثروة العقارية لمخاطر شديدة دفعت المشرع في العشرين سنة الأخيرة إلى التدخل لمراعاة جانب الملاك والتخفيف عن كاهلهم ولكن دون أن يصل إلى تحقيق التوازن المنشود في هذه العلاقة.

وبعدما انهارت النظم الشيوعية وكتب للنظم الرأسمالية السيادة والسيطرة وبالتالي العودة إلى التغني بمزايا نظام الاقتصاد الحر وما صاحب ذلك من موجة عاتية ضد تدخل الدولة في المجال الاقتصادي والمناداة بخصخصة القطاع العام، في ظل هذا الجو المعبأ ضد الاقتصاد الموجه، قد ظهرت صحوة تشريعية تهدف أساساً إلى تحرير العلاقة بين الملاك والمستأجرين من القيود التي تراكمت على مدار أكثر من نصف قرن ـ على إثر ذلك بدأت تصدر تشريعات الهدف منها أولاً إعادة التوازن إلى العلاقة بين الملاك والمستأجرين والتي مالت لصالح الآخرين. وقد كان مقتضى ذلك صدور تشريعات كان الهدف منها إعادة إخضاع عقود الإيجار تدريجياً للقواعد العامة في القانون المدني، هذا ما يعني العودة إلى الحرية التعاقدية (انظر على سبيل المثال في مجال الإيجار الزراعي القانون رقم ٩٦ سنة ١٩٩٢ وفي مجال إيجار الأماكن القانون رقم ٤ سنة ١٩٩٦ في مصر، والقانون رقم ١٥٩ سنة ١٩٩٢ في لبنان).

وقد واكب ذلك حرب شعواء من جانب المحكمة الدستورية على قوانين الإيجارات القائمة في سلسلة من الأحكام قامت من خلالها بتقويض أهم أركان هذه القوانين وهو التمديد القانوني لعقود الإيجار السارية وغير ذلك من أحكام تشكل قيوداً على الحرية التعاقدية على النحو السابق بيانه.

ونحن نرى أنه لا سبيل لحل هذه الأزمة المتفاقمة إلا في إطار استراتيجية

واضحة للإسكان يواكبها سياسة تشريعية رشيدة على المدى الطويل، وبالتالي يجب الابتعاد عن الحلول الجزئية والمؤقتة، ولنا في الدول المتقدمة عبرة.

المبحث الثاني: نطاق تطبيق التشريعات الخاصة بالإيجار

بعد إبراز أهمية دراسة القواعد العامة في القانون المدني في الوقت الحاضر يجب علينا أن نحدد الآن نطاق تطبيق التشريعات الخاصة بالإيجار سواء من حيث المكان أو الأشخاص أو الزمان.

المطلب الأول: نطاق تطبيقها من حيث المكان

هذا النطاق يتحدد على مستويين، المستوى الأول، مستوى المناطق التي تخضع لهذه التشريعات، ثم المستوى الثاني، محل العلاقة الإيجارية.

أولاً: على مستوى المناطق:

- المبدأ الذي تبناه المشرع منذ أن صدرت هذه التشريعات الاستثنائية، هو أن هذه التشريعات الخاصة بالإيجار لا تنطبق إلا على المناطق المحددة على سبيل الحصر، وبالتالي عدم تطبيقها على ما سواها من مناطق إلا بصدور قرار خاص يمد نطاقها على المناطق التي يحددها هذا القرار.

والذي يهمنا في هذا الصدد التشريعات الخاصة السارية في الوقت الحاضر.

فنجد أن نص المادة الأولى من قانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ يقضي بأن «... تسرى» أحكام هذا الباب... وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي والقوانين المعدلة له».

«ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلي للمحافظة وذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلي المشار إليه، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره»[1][2].

---

(١) وقد حرصت قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة، قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ سنة ١٩٦٩، ٤٩ سنة ١٩٧٧ على أن تنص في مادتها الأولى على تفويض وزير الإسكان بمد نطاق سريان أحكامها على القرى التي يصدر بتحديدها قرار منه. لذلك لا يسوغ لغيره سلب هذا التفويض التشريعي منه انظر نقض ٤/٥/١٩٨٨ الطعن رقم ٩٧٧ لسنة ٥٢ ق. ولذلك قد صدر حكم من المحكمة الدستورية العليا في ٦/٦/١٩٨٧ النقض رقم ٩ لسنة ٨ ق «دستورية» بعدم دستورية القرار الصادر من محافظ الفيوم رقم ٤٢٧ سنة ١٩٨٢ بمد نطاق سريان مواد القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧، إلى قرية فيديمين بمحافظة الفيوم. وقد قضت المحكمة الإدارية العليا في ٢٤/٦/١٩٨٩ س ٣٢ ص ١١٧١ بأن الحكم بعدم دستورية قرار محافظ الفيوم لا يحول دون حق المؤجر في طلب الغائه لما يرتبه ذلك من آثار.

وقد قضت المحكمة الدستورية في حكمها الصادر بتاريخ ١٧/٥/١٩٨٦ القضية رقم ٣٧ لسنة ٥ ق «دستورية» بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ عن شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلي فيما تضمنه من استبدال عبارة «المحافظ المختص» بعبارة «وزير الإسكان» الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تفويضه في إصدار القرار بمد أحكام قانون إيجار الأماكن على القرى غير الخاضعة لأحكامه.

ـ ولذلك قضت محكمة النقض في حكمها الصادر في ٢٢/٢/١٩٩٠ الطعن رقم ١٦٤٨ لسنة ٥٤ ق بأن قرار محافظ قنا الصادر بناء على هذا القرار الجمهوري يكون منعدماً وغير دستوري ـ وقد استقرت محكمة النقض في جميع أحكامها على أنه يتعين أن يكون القرار بمد أحكام قانون إيجار الأماكن غير الخاضعة لأحكامه صادراً من وزير الإسكان دون غيره.

انظر في ذلك: نقض ١٣/٣/١٩٨٨ الطعن رقم ١١٩٤ لسنة ٥١ ق، ٤/٥/١٩٨٨ السابق الإشارة إليه، ٢٩/١/١٩٨٩ الطعن رقم ٧٣٥ لسنة ٥٤ ق، ٢٦/٢/١٩٨٩ الطعن رقم ٢١٦٤ لسنة ٥٢ ق، ٩/٥/١٩٩٠ الطعن رقم ٥٠٩ لسنة ٥٠ ق.

(٢) وقد طعن في هذا النص ذاته بعدم الدستورية، وقد قضت المحكمة الدستورية العليا في =

وبذلك يكون المشرع قد ربط نطاق تطبيق تشريعات الإيجار الخاصة من حيث المناطق بقانون الحكم المحلي الذي يحدد هذه المناطق وما يصدر من قرار وزاري بمد نطاق سريان أحكام هذه التشريعات كلها أو بعضها على القرى التي لا ينطبق عليها قانون الحكم المحلي مع مراعاة عدم المساس بالأجرة المتفق عليها قبل صدور هذا القرار. وهذا لا يحول بطبيعة الحال من خضوع هذه الأجرة بعد ذلك لتشريعات الإيجار التي تصدر لاحقاً.

ويترتب على ذلك أن المناطق التي لا تخضع لتشريعات الإيجار الخاصة تبقى خاضعة للقواعد الواردة في القانون المدني وقد كان القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ والقانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ يورد استثناءً على هذه القاعدة وهو خاص بالأماكن التي تؤجرها في هذه المناطق مصالح الحكومة أو فروعها أو المجالس المحلية والمؤسسات العامة وغيرها (انظر الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩) حيث كان يخضع هذه الأماكن استثناء لتشريعات الإيجار الخاصة. وقد أهمل المشرع هذا الاستثناء في التشريعات اللاحقة، قانون ٤٩ سنة ١٩٧٧، قانون ١٣٦ سنة ١٩٨١ مما يعني خضوع هذه الأماكن في الوقت الحاضر لأحكام القانون المدني[1].

في القانون اللبناني: لم ينتهج المشرع هذه السياسة، وإنما تسري هذه التشريعات على كل الجمهورية اللبنانية. وبالتالي تعتبر هذه التشريعات سارية على كل المناطق طالما لا يوجد نص يحدد هذا السريان بمنطقة دون أخرى.

ثانياً: على مستوى محل العلاقة الإيجارية

تنص المادة الأولى من قانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ على أنه «فيما عدا الأراضي الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف

= حكمها الصادر في القضية رقم ٦٣ لسنة ١٣ ق «دستورية» جلسة ١٩٩٣/٣/٢٠ بدستورية هذا النص.

(١) نقض ١٩٨٦/٤/٢ الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٥٠ ق.

أنواعها المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره...».

يتضح من ذلك أن نطاق تطبيق هذه التشريعات الخاصة مشروطة بوجود مكان معين وأن يكون هذا المكان محلاً لعلاقة إيجارية، وأن يكون هذا المكان هو العنصر الرئيسي في هذه العلاقة. وهذا الشرط الأخير من اجتهاد القضاء. ولنر ذلك بشيء من التفصيل:

١ ـ من حيث المكان

هنا سنعرض للأماكن الخاضعة وغير الخاضعة لتشريعات الإيجار الخاصة، أو غير الخاضعة لبعض أحكامها، ثم نبين بعد ذلك مدى خضوع الأراضي الفضاء لهذه التشريعات.

أ ـ الأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن

لم يرد في هذه التشريعات تعريف محدد للأماكن الخاضعة لها. ولكن عبارة النص من العموم بما يفيد أن «الأماكن أو الأجزاء من الأماكن...» تنصرف إلى كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاً[١].

وعلى ذلك يخرج من نطاق تطبيق قوانين الإيجار الأرض الفضاء، زراعية كانت أو غير زراعية. فإذا أجرت أرض غير زراعية لإقامة ملعب أو سيرك أو سوق أو لغير ذلك من الأغراض فلا يسري عليها قانون إيجار الأماكن[٢].

كما يدخل في مفهوم الأماكن أو الأجزاء من الأماكن كل بناء أو جزء من بناء أياً كانت المادة المشيد منها، يستوي في ذلك أن يكون عقاراً أو منقولاً، ولكن يشترط أن يتمتع بقدر من الاستقرار والثبات. فيدخل في ذلك الفيلات والعمارات والأدوار والشقق المكونة لهذه العمارات. وكذلك أسطح المباني

---

(١) السنهوري، الوسيط حـ ٦، المجلد الثاني، فقرة ٥٧٥ ص ٩٠٦.

(٢) مصطفى الجمال، فقرة ٤٢ ص ٥٥.

المسورة أو بعض أجزائه إذا كان يمكن التحكم في الدخول إليها بباب، أياً كان الغرض الذي تستخدم فيه[١]. وكذلك المباني السابقة التجهيز والتي تقام في مكان معين وتتمتع بقدر من الاستقرار والثبات وإن كان يمكن نقلها بنفس الشكل التي شيدت عليه. وبالمثل العوامات طالما أنها غير مخصصة للملاحة في البحار. على العكس من ذلك لا يخضع لأحكام هذا القانون الخيام والأكشاك التي تقام مؤقتاً في المعارض.

وإذا كان المكان ينصرف إلى كل حيز يمكن إحرازه فإن مقتضى ذلك أنه يجب أن يكون مما يمكن إغلاقه حتى ولو كان مكشوفاً، أي بدون سقف[٢]. وعلى ذلك فإنه يمكن اعتبار الفترينات التي تقام وتثبت على واجهات المحال التجارية والممرات بالمباني مكاناً في هذا المعنى ويخضع لقانون إيجار الأماكن. كما أن الأراضي الفضاء المحاطة بسور لتستخدم «كشونة» تخضع لقانون إيجار الأماكن[٣] على العكس من ذلك لا تعتبر جدران المباني التي تستخدم في الإعلان عن سلع معينة مكاناً بهذا المعنى وبالتالي لا تخضع لقانون إيجار الأماكن[٤].

والمكان بهذا المعنى يخضع لقانون إيجار الأماكن أياً كان الغرض الذي

---

(١) **في القانون اللبناني ينحصر تطبيق قانون الإيجار في العقارات المبنية** حيث نصت المادة الأولى من قانون ١٦٠/ ١٩٩٢ المعدل على أن «يخضع لأحكام هذا القانون جميع عقود إيجار العقارات المبنية... ويفهم بعبارة عقود الإيجارات حيثما ترد في هذا القانون عقود إيجار العقارات المبنية».

(٢) نقض ١٩/ ٣/ ١٩٩٢ الطعن رقم ٢٤٨٨ لسنة ٥٦ ق.

(٣) قارن نقض ٩/ ٦/ ١٩٩٤ الطعن رقم ١٢٥١ لسنة ٥٣ ق المحاماة، يناير ـ ابريل ١٩٩٥ ص ١٣٩.

(٤) نقض ١٢/ ١/ ١٩٩٢ ـ الطعن رقم ٢٤٦ لسنة ٥٤ ق، ٥/ ٢/ ١٩٩٢ للطعن رقم ٢٠٣٥ لسنة ٥٤ ق، ٢٨/ ٢/ ١٩٩٣، الطعن رقم ١٥٢ لسنة ٥٣ ق، ٣٠/ ٦/ ١٩٩٣ الطعن رقم ١٨٣٥ لسنة ٥٣ ق، ١/ ١٢/ ١٩٩٣ الطعن رقم ٢٥٨٧ سنة ٥٩ ق، ١٥/ ٦/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٥٠٢ لسنة ٦٠ ق.

يستخدم فيه، سواء كان معد للسكنى أو لكي يستخدم في أغراض أخرى غير السكنى. وعلى ذلك يخضع لقانون إيجار الأماكن علاوة على المساكن، الأماكن المعدة لإقامة المكاتب والعيادات والمتاجر والمصانع والمطاعم والمقاهي والأندية ودور اللهو والفنادق والمخازن والجراجات[1] ولكن بشرط أن يكون الاستعمال مشروعاً ولا يخالف النظام العام. ولذلك لا يخضع لقانون إيجار الأماكن الإقامة في المقابر لما في ذلك من انتهاك لحرمة الموتى.

ومما تجدر ملاحظته إقامة المباني بالمخالفة لقوانين تنظيم المباني[2] أو تقسيم الأراضي لا يخرجها من نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن طالما لم يتم إزالتها أو يحظر الإقامة فيها.

ب ـ الأماكن غير الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن:

تنص المادة ٢ من قانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ على أنه «لا تسري أحكام هذا الباب (في إيجار الأماكن) على:

أ ـ المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل.

ب ـ المساكن التي تشعل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة الطوارىء والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير».

(١) بالنسبة للمساكن التي تشغل بسبب العمل:

عبارة النص تفيد أن هذا الحكم يشمل كل مسكن ملحق بالعمل سواء كان العمل بالقطاع العام أو القطاع الخاص، وأياً كانت صفة شاغلة. كما يستوى أن يكون المسكن ملحقاً بتلك المرافق والمنشآت أو غير ملحق بها مملوكاً ملكية

---

(١) انظر في ذلك نقض ٢٧/ ١١/ ١٩٨٦ الطعن رقم ١٥٤٣ لسنة ٥١ ق.

(٢) انظر نقض ٢٥/ ١١/ ١٩٨٧ الطعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٥٢ ق.

خاصة أو ملكية عامة[1].

ومناط عدم سريان أحكام الباب الأول في شأن إيجار الأماكن هو ثبوت أن تكون السكنى مردها رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها[2] وبين المرخص له بالسكن فيها بسبب هذه الرابطة[3] فإذا انتفت تلك الصلة ولم يثبت أن سكنى المكان كانت بسبب العمل حق لمن يدعيها أن يتمسك بالحماية التي صبغها المشرع على المستأجرين للأماكن المبنية بتدخله بالقوانين الاستثنائية التي أصدرها في شأن تنظيم العلاقة بينهم وبين المؤجرين لهم[4].

ويترتب على ذلك أنه بمجرد انتهاء خدمة الموظف أو العامل لصاحب العمل لأي سبب من الأسباب فإنه لا يجوز له أو لأحد المقيمين معه الاستمرار والإقامة بالمسكن إلا لمدة أقصاها نهاية الشهر التالي الذي انتهت فيه خدمته دون أن يلزم مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها في المادة ٥٦٣ مدني[5] كما أن صدور تعليمات إدارية بامتداد عقود إشغال تلك المساكن إلى حين تدبير مساكن أخرى لشاغليها عما يتعارض مع نص المادة ٢/ أ من القانون رقم ٤٩ سنة

---

(١) نقض ١٩٩٠/١/٣١ الطعن رقم ٢٢٩ لسنة ٥٥، ١٩٩٢/٥/٦ الطعن رقم ٥٣٧ لسنة ٥٧ ق، ١٩٩٤/١/٢ الطعن رقم ٢٣٠٧ لسنة ٥٩ ق.

(٢) نقض ١٩٨٤/١٢/٣١ الطعن رقم ١٢٣٤ السنة ٤٩ ق حيث قضت المحكمة بأنه «يستوي أن يكون المرخص بشغلها هو مالكها أو من استأجرها منه لهذا الغرض أو القائم عليها، إذا جاء النص عاماً لم يقصره المشرع على حالة صدور الترخيص من المالك دون سواه».

(٣) نقض ١٩٩٠/١٠/٢٢ الطعن رقم ٤٢١ لسنة ٥٣ ق حيث قضت المحكمة بأن «... هذه القاعدة تسرى حيث يكون شغل المكان مرده علاقة عمل». نقض ١٩٩٤/١/٢ الطعن رقم ٣٣٠٧ لسنة ٥٩ ق المحاماة يناير - ابريل ١٩٩٥ ص ١٢٥.

(٤) نقض ١٩٩٢/١١/١١ الطعن رقم ٢٢٠٢ لسنة ٥٧ ق، ١٩٩٢/٥/٢٨ الطعن رقم ٢١٥٠ لسنة ٦١ ق.

(٥) نقض ١٩٩٢/٥/٦ الطعن رقم ٥٣٧ لسنة ٥٧ ق، ١٩٩٤/٣/٢٧ الطعن رقم ٣٠٢٤ لسنة ٥٩ ق.

١٩٧٧ أي التشريع الأعلى الذي لا يسمح بامتداد العقود المشار إليها إلى ما بعد انتهاء خدمة العامل. ومن ثم يتعين إعمال أحكامه دون التعليمات لأنها لا تملك الغاءه أو تعديله أو تعطيل أحكامه أو الإعفاء منها[١].

والاستثناء الوارد في المادة ٢/أ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ يقتصر على حكم العلاقة بين رب العمل ـ سواء كان مالكاً للمكان المؤجر أو مستأجراً له وبين المرخص له في شغل هذا المكان من عماله بسبب رابطة العمل. أما العلاقة بين المالك المؤجر وبين رب العمل في حالة استئجار الأخير للمكان فإنها تخضع لأحكام أخرى في ذلك القانون[٢]. وعلى ذلك فليس لغير رب العمل وحده أن يعمل إرادته في طلب الإخلاء إن انتهت رابطة العمل أو أنهى ترخيصه لعامله بشغل العين وإلا انفتح الباب لمؤجري العقارات للتحلل من التزامهم بامتداد عقد الإيجار المتعلق بالنظام العام[٣].

ويعتبر شغل هؤلاء الموظفين أو العمال لهذه الأماكن على سبيل الترخيص وليس الإيجار[٤]. وعلى ذلك فأن العلاقة بين الجهة والمرخص له في شغل المسكن لا تعد بذاتها عقداً إدارياً إذا ما تخلفت من العقد الشروط اللازمة لاعتباره إدارياً[٥] حيث أنه يشترط لاعتبار علاقة المنتفع بالسلطة المرخصة له في الانتفاع بمال مملوك للدولة مستندة إلى ترخيص إداري تحكمها قواعد القانون العام ولا تخضع للقانون الخاص أن تكون الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة طرفاً في العقد الذي يربطهما وأن يحتوي هذا العقد على شروط استثنائية غير مألوفة في العقود المدنية التي تنظمها قواعد القانون الخاص وأن يكون

---

(١) نقض ١٣/ ١٢/ ١٩٩٠ الطعن رقم ١٨١ لسنة ٥٦ ق.

(٢) نقض ٨/ ١/ ١٩٨٩ الطعن رقم ٥٣ لسنة ٥٢.

(٣) نقض ٦/ ٢/ ١٩٩٥ الطعن رقم ٣٧٥١ لسنة ٦٠ ق.

(٤) نقض ١٦/ ٥/ ١٩٨٥ الطعن رقم ٦٥٧ لسنة ٥٠ ق، ١٩/ ٣/ ١٩٩٥ الطعن رقم ١٢٤٤ لسنة ٦١ ق.

(٥) ٣١/ ٥/ ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض س (٣ ص ٦٣٧).

متصلاً بمرفق عام اتصالاً يتحقق به معنى المشاركة في تسييره أو أن تكون الأموال المرخصة له بالانتفاع بها قد خصصت بالفعل بمقتضى قانون أو قرار جمهوري أو قرار وزاري للمنفعة العامة[1].

وإذا كان النص قاطع في ضرورة إخلاء المسكن الذي يشغل بسبب العمل عند انتهاء الخدمة على النحو السابق بيانه، إلا أنه ترتب على ذلك، في ظل أزمة الإسكان الحالية، عدم إمكانية وضع هذا النص موضع التطبيق بطريقة منتظمة. وللخروج من هذا المأزق حاول المشرع وضع بعض الترتيبات في قانون ١٣٦ سنة ١٩٨١. فنصت المادة ١٤ منه على أن «يخصص ثلثا نسبة الـ ١٥٪ المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام لتمويل الواحدات اللازمة لإسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة، ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة» ـ كما نصت المادة ٢٢ من هذا القانون على أن «تعطى أولوية في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلي المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلي والهيئات العامة وشركات القطاع العام... وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقاً للأولويات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص». وبالرغم من كل ذلك فإن هذه المشكلة ما زالت تطرح نفسها بقوة كل يوم دون أن تلقى حلاً سريعاً من الجهات المختصة المتعددة والتي شاعت المسئولية بينها مما ترتب عليه تشرد كثير من الأسر دون مأوى أو نشوء منازعات طاحنة بين العاملين الذين انتهت خدمتهم والشركات التابعين لها. كل ذلك يستلزم وضع حلول حاسمة وجذرية لهذه المشكلة وتحديد جهة واحدة فقط مختصة بالتصدي لها.

---

(١) نقض ٢٩/ ٤/ ١٩٩٢ الطعن رقم ٢٠٠ لسنة ٥٧.

في القانون اللبناني:

قد واجه المشرع نفس هذه المشكلة أيضاً وذلك بالنص في المادة ٢ من قانون ١٦٠/ ١٩٩٢ المعدل على أن يستثنى من أحكام هذا القانون.

جـ ـ العقود التي بموجبها تقوم الشركات أو المؤسسات التجارية وأصحاب البنايات وبشكل عام أرباب العمل، أماكن لسكن أجرائهم مجاناً أو ببدل».

(٢) ـ الأماكن التي يتم شغلها عن طريق الترخيص بالانتفاع بالمال العام:

إن تصرف السلطة الإدارية في الأملاك العامة لانتفاع الأفراد بها لا يكون إلا على سبيل الترخيص. والترخيص بطبيعته مؤقت وغير ملزم للسلطة المرخصة التي لها دائماً لداعي المصلحة العامة الحق في إلغائه والرجوع فيه قبل حلول أجله ثم هو ـ عدا ذلك ـ خاضع لحكم الشروط والقيود الواردة فيه. وإعطاء الترخيص ورفضه والرجوع فيه ـ كل أولئك أعمال إدارية بحكم القانون العام ثم إن كون الترخيص يصدر في مقابل رسم لا يخرجه عن طبيعته تلك ولا يجعله عقد إيجار[(١)].

والعبرة في تكييف العقد والتعرف على حقيقة مرماه وتحديد حقوق الطرفين فيه إنما هو بما حواه من نصوص. فالعبرة في تكييف العلاقة التي تربط جهة الإدارة بالمنتفع بالمال العام هو بحقيقة الواقع وحكم القانون ما دام العقد قد تعلق بمال عام وكانت جهة الإدارة تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة[(٢)].

ويكون الانتفاع بهذا المال على سبيل الترخيص ويعتبر من الأعمال الإدارية، وتعتبر المنازعة بشأنها منازعة إدارية، ويعقد الاختصاص بنظرها لجهة

---

(١) نقض ٢٣/ ١١/ ١٩٨٨، الطعن رقم ٣٩٦ لسنة ٥٢ ق، ٧/ ١٢/ ١٩٨٨ الطعن رقم ١٤٠٠ لسنة ٥٨ ق، ٢١/ ١٢/ ١٩٨٨ الطعن رقم ٢٥٨ لسنة ٥٤ ق.

(٢) نقض ٢٧/ ٤/ ١٩٨٩ الطعن رقم ١٦١٣ لسنة ٥٢ ق.

القضاء الإداري ويخرج عن ولاية المحاكم العادية[1].

ـ وقد طبق القضاء نفس هذه المبادىء بخصوص العقارات التي تخصصها الهيئة العامة لاستثمار المال العربي والأجنبي كمناطق حرة واعتبارها أموالاً عامة لا يجوز التصرف فيها إلا على سبيل الترخيص المؤقت. وتكون العلاقة بين تلك الهيئة أو مجلس إدارة المنطقة الحرة والمشروعات غير خاضعة لأحكام القانون الخاص أو القواعد التي تتضمنها قوانين إيجار الأماكن، ولا يغير من هذا النظر ورود لفظي عقود الإيجار والقيمة الإيجارية بنص المادة ٥٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٣٢ سنة ١٩٧٧ لتعارض ذلك مع ما نص عليه القانون ذاته[2].

ـ أما بالنسبة للعقود التي تبرمها شركات القطاع العام فان الأصل فيها عدم اعتبارها عقوداً إدارية لأنها لا تتعاقد بوصفها سلطة عامة[3]. لكن إذا كانت الشركة تقوم بإبرام العقد نيابة عن الدولة في إدارة واستغلال المال العام علاوة على توافر الشروط الأخرى اللازم توافرها في العقد الإداري فإن الترخيص الصادر من الشركة للمنتفع يعتبر عقداً إدارياً[4].

في القانون اللبناني: تنص المادة ٢ من قانون ١٦٠/ ١٩٩٢ المعدل على أن تستثنى من أحكام هذا القانون: هـ ـ إشغال الأملاك العمومية للدولة والبلديات».

هذه الأملاك لا يجوز تأجيرها بسبب تخصيصها للمنفعة العامة. ولكن

---

(١) نقض ١١/ ٤/ ١٩٩٦ الطعن رقم ١٦٤٨ لسنة ٥٦ ق.

(٢) نقض ٢٥/ ٨/ ١٩٨٩ الطعن رقم ٢٦٣ لسنة ٥٨ ق.

(٣) نقض ٨/ ٢/ ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض س ٢٩ ص ٤١٨، ٣١/ ٥/ ١٩٨٢ س ٣ ص ٦١٨، أو لأن أموالها ليست من الأموال العامة انظر نقض ٢٧/ ١١/ ١٩٨٦ الطعن رقم ٥٤٣ السنة ٥١ ق.

(٤) نقض ٢٥/ ٥/ ١٩٨٩ الطعن رقم ١٥٢ لسنة ٥١ ق، وانظر في نفس هذا المعنى حكم المحكمة الإدارية العليا في ٢١/ ٦/ ١٩٨٠ مجموعة مبادىء المحكمة الادارية العليا جـ ١ ص ١٨٥.

للطوارىء والضرورة قد تمنح الدولة تراخيص إدارية بإشغالها ينطبق عليها أحكام القانون الإداري. ويكون للدولة أن تعدل عنه في أي وقت تبعاً لما تتطلبه المصلحة العامة وذلك على النحو السابق بيانه في القانون المصري.

(٣) ـ بالنسبة للمساكن التي تشغل بتصاريح إشغال مؤقت في حالات الطوارىء والضرورة:

تصاريح الإشغال المؤقت لا تصدر إلا بالنسبة للمساكن المملوكة للدولة أو وحدات الحكم المحلي أو القطاع العام التي تخصص للاستعمال في أوقات الطوارىء وحالات الضرورة. إما بذات المدينة أو القرية التي يقيم فيها السكان أو بمدينة أو قرية أخرى بنفس المحافظة أو بمحافظة أخرى (م ٢ من اللائحة التنفيذية لقانون ٤٩ سنة ١٩٧٧). والحكمة من تأقيت الإقامة في هذه الأماكن هو ضمان تلبية حالات الطوارىء والضرورة المتجددة وحتى لا يغلق الباب في وجه طالب الملاذ في مثل هذه الحالات الإنسانية القاسية[١].

وحالات الطوارىء والضرورة تنصرف إلى الكوارث الطبيعية والحروب وانهيار المباني والحرائق والسيول وإخلاء المساكن أو تغيير محل إقامة السكان طبقاً للقوانين واللوائح بسبب الضرورات الملجئة للأمن العام أو حماية الصحة العامة وإخلاء المساكن طبقاً للقوانين واللوائح أو الاخلاء في الحالات التي تقتضيها الضرورة لتلافي الأخطار المترتبة على تنفيذ المشروعات العامة والتي تحدد بالاتفاق بين وزير الإسكان والتعمير والوزير المختص (م ١ من اللائحة التنفيذية).

ويراعى في إصدار تصاريح الإشغال المؤقت حجم الأسرة وقدرتها المالية مع تحديد مقابل الانتفاع المؤقت بما لا يزيد عن الأجرة القانونية للمسكن الذي يصرح بإشغاله (م ٢/٢ من اللائحة التنفيذية).

---

(١) انظر في تطبيق ذلك نقض ١٩٩٦/٦/٢٦ الطعنان رقم ١٤٥٦، ١٥٢٥ لسنة ٥٦ ق.

وتخلى المساكن التي يتم شغلها بمجرد زوال السبب الذي صدر بناء عليه التصريح بالإشغال المؤقت، ويصدر بالإخلاء قرار من السلطة التي أصدرت قرار الإشغال المؤقت ويجب أن يتضمن هذا القرار الميعاد المحدد الذي ينفذ فيه الإخلاء (الفقرة الأخيرة من المادة ٢ من اللائحة التنفيذية).

ويجوز بطبيعة الحال الطعن في قرار الإخلاء بالإلغاء وبالتعويض أمام مجلس الدولة إذا قام سبب من أسباب الطعن.

حـ - الأماكن المستثناة من بعض أحكام قوانين إيجار الأماكن:

قد استثنى القانون بعض الأماكن من بعض أحكام قوانين إيجار الأماكن لاعتبارات معينة:

(١) استثناء الأماكن المنشأة وفقاً لقانون استثمار المال العربي والأجنبي من الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة:

مؤدى نص المادة ١٩ من القانون رقم ٤٣ سنة ١٩٧٤ الصادر بنظام استثمار المال العربي والأجنبي ألا تخضع مباني الإسكان الإداري وفوق المتوسط المنشأة وفقاً لأحكامه لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها في القوانين الخاصة بإيجارات الأماكن.

وقد أكد المشرع ذلك في المادة ٢/٤٨ من القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بالنص على ألا تسرى أحكام تقدير وتحديد الأجرة على مشروعات الإسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقاً لأحكام قانون الاستثمار.

والحكمة من هذا الاستثناء هي توفير الحافز لمساهمة المستثمرين الخاضعين لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربي والأجنبي في تفريج مشكلة الإسكان وذلك باستثنائهم من الخضوع لقواعد تقدير وتحديد الأجرة المنصوص عليها في القوانين الخاصة بإيجار الأماكن وترك أمر تحديد أجرتها

لاتفاق المتعاقدين وفقاً للقواعد العامة من القانون المدني. لكن هذا الاستثناء لا يحول دون الامتداد القانوني لهذه العقود[1].

(٢) استثناء الإسكان الفاخر بصفة عامة من الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة:

تنص المادة الأولى من قانون ١٣٦ سنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه «فيما عدا الإسكان الفاخر، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الأرض والمباني وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار».

وبذلك يكون المشرع قد أخرج الإسكان الفاخر أياً كان مقيمه، مستثمر عربي أو أجنبي أو مصري، من نطاق تطبيق الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة فقط دون غيرها من الأحكام وذلك تشجيعاً للاستثمار في هذا المجال للمساهمة في حل أزمة الإسكان.

وقد حددت اللائحة التنفيذية لقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقصود بالإسكان الفاخر ومواصفاته.

(٣) استثناء الأماكن المرخص في إقامتها لغرض آخر غير السكنى في حدود مساحة معينة من مباني العقار من أحكام تحديد الأجرة:

هذا الاستثناء يستفاد من نص المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ السابق الإشارة إليه حيث أن هذا النص اقتصر على تحديد أجرة الأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى مما يفهم منه أن الأماكن المرخص في إقامتها لغرض آخر غير السكنى لا تخضع لهذا الحكم. لكن عدم خضوع

---

(١) نقض ٢٥/١/١٩٩٣ الطعن رقم ٢١٢٦ لسنة ٥٧ ق.

الأماكن المخصصة لغير أغراض السكنى لهذا الحكم مشروط بألا تزيد مساحتها عن ثلث مساحة مباني العقار بحيث يكون الثلثان الباقيان مخصصان لأغراض السكنى وذلك حتى لا ينصرف الملاك إلى البناء لأغراض غير السكنى مما يزيد تفاقم مشكلة الإسكان.

وعلى ذلك يكون لصاحب العقار كامل الحرية في استغلال ثلث مساحة مباني العقار ودون أن يكون خاضعاً لأحكام تحديد الأجرة، فيتسطيع تخصيصها للإسكان الإداري أو تأجيرها مفروشة أو تمليكها. لكن إذا ما قام بتخصيصها لأغراض السكنى فإنه يخضع في ذلك لأحكام تحديد الأجرة[١]. وإذا تجاوز صاحب العقار ثلث مساحة مباني العقار المخصصة لغير أغراض السكنى فإن عقد إيجاره المتعلق بما يزيد عن الثلث تكون صحيحة ولكنها تخضع في هذه الحالة لأحكام تحديد الأجرة مع زيادة هذه الأجرة ٥٠٪ وفقاً للمادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لتغيير الاستعمال إلى أغراض غير سكنية[٢].

د- مدى خضوع إجارة الأراضي الفضاء لقانون إيجار الأماكن:

قد جرت تشريعات إيجار الأماكن على استثناء الأراضي الفضاء من

---

(١) انظر مصطفى الجمال، المرجع السابق، فقرة ٥١ ص ٧٣.

(٢) عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن، الطبعة الثانية، ص ٢٥ مشار إليه في مصطفى الجمال، فقرة ٥١ ص ٧٥ هامش ١.

وقد نصت المادة ٢٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن «تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى، الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية» ويقصد بذلك الأماكن المعدة كمدارس أو مستشفيات أو نوادي أو أماكن للعبادة. لكن نطاق الإفادة من هذا الحكم قاصر على المستأجرين المصريين وذلك طبقاً لنص الفقرة الثانية من هذه المادة والتي تنص على أنه «لا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين». وعلى ذلك تعتبر هذه الأماكن مؤجرة لغير أغراض السكنى إذا كان المستأجرون أجانب.

الخضوع لأحكامها. وقد كان آخر هذه التشريعات القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ والذي نص في مادته الأولى على أنه «فيما عدا الأراضي الفضاء تسرى أحكام هذا الباب (في إيجار الأماكن) على...».

وعلى ذلك فإن الأصل هو عدم خضوع إجارة الأراضي الفضاء لأحكام إيجار الأماكن وبالتالي خضوعها لأحكام القانون المدني.

وبالرغم من وضوح النص إلا أنه يقوم الخلاف حول طبيعة الأرض فيما إذا كانت أرض فضاء أم لا؟.

وقد جرى قضاء محكمة النقض على أن العبرة في تعرف طبيعة العين المؤجرة بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها طالما جاء مطابقاً لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة العاقدين فإذا ما كانت العين أرضاً فضاء فإنه لا يغير من طبيعتها هذه أن تكون مسورة أو مقاماً عليها بعض المباني وقت إبرام العقد، أو سمح للمستأجر بإقامة بعض المنشآت عليها طالما أنها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد أو في تقدير الأجرة[1].

وقد أكدت ذلك محكمة النقض في قضائها الحديث حيث قضت بأن «اشتمال إجارة الأرض الفضاء على سور لا يستتبع بطريق اللزوم أنه محل اعتبار عند التعاقد إذ العبرة في التفرق على طبيعة العين المؤجرة هو بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها ما دام قد جاء مطابقاً لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين بأن الأرض فضاء دون البناء هي محل الاعتبار عند التعاقد»[2].

لكن يجب أن يكون ما ورد في عقد الإيجار في هذا الشأن حقيقياً

---

(١) نقض ٢٩/٢/١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض س ٢٧ ص ١٨٢٨، ٢٧/١٢/١٩٨٤ س ٣٥ ص ٢٢٨١، ٥/٢/١٩٨٧ الطعن رقم ٢٠٧٦ لسنة ٥٢ ق، ٢/٣/١٩٨٨ الطعن رقم ١٩٠٩ لسنة ٥٧ ق، ٢٠/١١/١٩٨٩، الطعن رقم ٤٥ لسنة ٥٧ ق.

(٢) نقض ٩/٦/١٩٩٤ الطعن رقم ٢٥١ لسنة ٥٣ ق.

انصرفت إليه إرادة المتعاقدين[1]. كما أن العبرة بطبيعة العين وقت التعاقد دون ما يطرأ عليها بعد ذلك[2]، وأنه لا عبرة في تحديد طبيعتها بالغرض الذي استؤجرت من أجله[3] كما أن المحكمة لا تعتد بالوصف الاعتباري للعين الذي يعطيه لها قانون آخر غير قانون إيجار الأماكن[4].

ويلاحظ أنه إذا فسخ العقد أو انتهى وأبرم عقد جديد بين ذات المتعاقدين فإنه يجب النظر إلى طبيعة العين محل التعاقد وقت إبرام العقد الأخير بحيث إذا كانت قد أقيمت عليها مبان إن سريان العقد السابق - آلت إلى مالك الأرض بحكم الالتصاق - يجعلها مكاناً فإن العقد الجديد - وهو ليس امتداداً للعقد السابق - يكون وارداً على مكان ويخضع بالتالي لقوانين إيجار الأماكن ويمتد إلى أجل غير مسمى التزاماً بأحكام تلك القوانين دون اعتداد بالمدة الاتفاقية الواردة بالعقد»[5].

---

(١) نقض ٥/٢/١٩٨٧ الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ٥٤ ق، ٢٨/٤/١٩٨٨ الطعن رقم ٦٤ لسنة ٥١ ق، ٨/٦/١٩٨٩ الطعن رقم ١٦٥١ لسنة ٥٣ ق، ١٥/٦/١٩٨٩ الطعن رقم ١٣٨٣ لسنة ٥٣ ق.

(٢) نقض ١٤/١/١٩٨٧ الطعن رقم ٤٨٩ لسنة ٥٥ ق، ٢٥/٦/١٩٨٧ الطعن رقم ١٠٩٦ لسنة ٥١ ق، ٢٩/١٠/١٩٩٢ الطعن رقم ٢٣٣٤ لسنة ٥٧ ق.

(٣) نقض ١٥/١٢/١٩٨٨ الطعن رقم ١١١٣ لسنة ٥٢، ١٥/٦/١٩٨٩ الطعن رقم ١٣٨٣ لسنة ٥٣ ق.

(٤) فمثلاً ما أورده القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية من اعتبار الأراضي الفضاء المستغلة أو المستعملة في حكم العقارات المبنية إنما هو قاصر طبقاً لصريح نص المادة الأولى منه على نطاق تطبيقه، فلا يسري هذا الحكم الاعتباري في مجال العمل بالقوانين الأخرى ومنها قانون إيجار الأماكن، انظر نقض ٢٠/٢/١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض س ٣١ ص ٥٥، وانظر أيضاً نقض ١٥/١٢/١٩٨٨ السابق الإشارة إليه، نقض ٢٠/١١/١٩٨٩ السابق الإشارة إليه، ١٢/٣/١٩٩٢ الطعن رقم ٤٢٣١ السنة ٥١ ق.

(٥) نقض ٢٥/٩/١٩٨٩ الطعن رقم ٣١٤ السنة ٥١ ق، ٢٤/١١/١٩٩٤ الطعن رقم ٢١٧٠ لسنة ٦٠ ق.

ـ إخضاع المباني التي يقيمها مستأجرو الأراضي الفضاء بقصد السكن لقوانين إيجار الأماكن طبقاً لنص المادة ٤ من القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ :

تنص المادة ٤ من قانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ على أن « تسري أحكام هذا الباب (في إيجار الأماكن) على الأماكن التي ينشئها ـ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون ـ مستأجرو والأراضي الفضاء على هذه الأواضي بترخيص كتابي من مالكها متى توافرت الشروط الآتية:

(أ) أن يكون الترخيص تالياً لتاريخ العمل بهذا القانون[1].

(ب) أن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها خمسون في المائة (٥٠ ٪) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحاً أو ارتفاعاً وفقاً لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

(جـ) ألا يقل مسطح المباني المخصصة للسكن[2] عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني.

وإذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء لأي سبب من الأسباب استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلاً لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانوناً».

في القانون اللبناني:

تنص المادة الأولى من قانون رقم ١٦٠/ ١٩٩٢ المعدل على أن «تخضع لأحكام هذا القانون جميع عقود إيجار العقارات المبنية. . . ويفهم بعبارة عقود

---

(١) يدل على أن من بين شروط اعمال هذا النص صدور ترخيص كتابي من المالك للمستأجر بعد تاريخ العمل بهذا القانون، نقض ١٩/ ١٢/ ١٩٩٠ الطعن رقم ٢٥٠٦ لسنة ٥٦ ق.

(٢) فإذا كان المبنى الذي أقامه المستأجر على الأرض الفضاء المؤجرة له بتصريح من مالكها لا يشتمل على وحدات سكنية أو كان مسطحها يقل عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني فإنه يتعين استبعاد تطبيق الحكم. نقض ١٨/ ١/ ١٩٨٩ الطعن رقم ٤٥٩ لسنة ٥٢ ق.

الإيجارات حيثما ترد في هذا القانون عقود إيجار العقارات المبنية».

ويتضح من هذا النص أن إجارة الأراضي الفضاء لا تخضع لأحكام قوانين الإيجار كما هو الشأن في القانون المصري.

ويذهب القضاء اللبناني منذ زمن بعيد إلى تطبيق قوانين الإيجارات الخاصة على الاتفاق الذي يخول مالك الأرض الفضاء بموجبه شخصاً تشييد بناء واستثماره لمدة ما، على أن يدفع بدل إيجار معين في كل سنة، وعلى أن يعيد البناء ومحتوياته إلى المالك بعد انقضاء تلك المدة[1].

خاتمة: سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها اعتباراً من ٣١/١/١٩٩٦ طبقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

٢ ـ من حيث العلاقة الإيجارية

أ ـ القاعدة في هذا الصدد أن قوانين إيجار الأماكن لا تنطبق إلا بشأن علاقات إيجارية، أي العلاقات الناشئة عن عقد إيجار. فإن لم يوجد عقد إيجار فان هذه القوانين لا تنطبق.

ويترتب على ذلك أن الإيواء بطريقة الاستضافة لا تنطبق عليه قوانين إيجار الأماكن[2] لأنه يقوم على انتفاء العلاقة القانونية بين المستأجر وضيفه وبين الأخير والمؤجر وتبقى إقامة الضيف على سبيل التسامح من المضيف إن شاء أبقى عليها وإن شاء أنهاها بغير التزام عليه فهي متفرعة عن انتفاع المضيف بالعين ومرتبطة باستمراره في هذا الانتفاع ولا تنقلب هذه الإقامة مهما طال أمدها إلى مساكنة تعطيه الحق في الاحتفاظ بالمسكن

(١) بداية بيروت رقم ٢١٤٢، في ٨/١٢/١٩٥٠، حاتم، حـ ٩ ص ٣٠ رقم ٥٨.
(٢) وهذا هو الحكم في القانون اللبناني، حيث استقر القضاء اللبناني على ذلك منذ زمن طويل انظر توفيق فرج، عقد الإيجار، الدار الجامعية ١٩٨٤ فقرة ٢٣ ص ٩٤ وما بعدها وبصفة خاصة القضاء الوارد في هامش ١، ٢ ص ٩٥.

لنفسه[1] والإيواء على سبيل الاستضافة بهذا المعنى ينتهي حتماً بوفاة الضيف أو بتركه مسكن المضيف. وعلى ذلك فإن الأمر يختلف بين تأجير الوحدة السكنية والاستضافة فيها ففي الحالة الأولى تحكم العلاقة الإيجارية قوانين إيجار الأماكن الرابطة بين المؤجر والمستأجر ويستمر فيها عقد الإيجار لأقارب أولاد المستأجر المقيمين معه عند الوفاة أو ترك العين المؤجرة إذا توافرت شروطه، ولا يجوز للمؤجر أن ينهي تلك العلاقة إلا في الحالات التي نص عليها القانون.

وتقدير القصد من الإقامة من سلطة محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروطاً بأن تكون الأسباب سائغة ومؤدية إلى النتيجة التي انتهى إليها الحكم[2].

ب ـ إخضاع بعض العلاقات غير الإيجارية لقانون إيجار الأماكن:

تنص المادة ٦ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة ما يشغله من هذا العقار».

«وتعتبر الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها»[3].

هذا النص يعالج فرضين: **الأول**: يتعلق بالمركز القانوني لصاحب العقار المستولى عليه في الفترة الواقعة بين تاريخ صدور قرار الاستيلاء على العقار للمنفعة العامة إلى أن تقوم الجهة الإدارية باتخاذ أجراءات نزع الملكية. وهذه المدة لا يجوز أن تتجاوز مدتها ثلاث سنوات (انظر قانون رقم ٥٧٧ سنة ١٩٥٤ وقد

---

(١) نقض ٥/١٢/١٩٩١ الطعن رقم ٣١٥٠ لسنة ٦١ ق المحاماة إبريل ١٩٩٤ ص ٢٠٤، ٢٠٥، وانظر أيضاً نقض ٢/٥/١٩٧٩ الطعن رقم ٦٤٣ لسنة ٤٨ ق.

(٢) نقض ٥/١٢/١٩٩١ السابق الإشارة إليه.

(٣) ويقابل نص المادة ٢/٦ من هذا القانون نص المادة ٢/٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ونص المادة ٧ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

صدر القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ ليحل محله[١]، في هذا الفرض إذا كان صاحب العقار ما زال شاغلاً للعقار المستولى عليه أو لجزء منه فإنه يأخذ حكم المستأجر في هذه الحالة.

الفرض الثاني: يتعلق بالأماكن التي يتم شغلها بطريقة الاستيلاء استجابة لبعض المصالح العليا للدولة ودون أن تزول ملكيتها عن أصحابها[٢]. في هذا الفرض يكون شغل الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها لهذه الأماكن في حكم الإيجار.

ومما تجدر ملاحظته أن هناك فروقاً جوهرية بين الاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة وبين الاستيلاء استجابة لاعتبارات تتعلق بالصالح العام،

---

(١) وقد نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية في ٣١/٢/١٩٩٠ وعمل به اعتباراً من ١/٧/١٩٩٠.

(٢) من أهم هذه التشريعات القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين والذي ينص في مادته الأولى على أنه «يجوز لوزير التموين لضمان تموين البلاد بالمواد الغذائية وغيرها من مواد الحاجيات الأولية وحاجات الصناعة والبناء ولتحقيق العدالة في توزيعها أن يتخذ بقرارات يصدرها بموافقة لجنة التموين العليا كل أو بعض التدابير الآتية: الاستيلاء على أية سلعة... أو عقار أو أي منقول...».

- وأيضاً القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧ ثم القانون رقم ٢١ لسنة ١٩٥٥ المعدل بالقانون رقم ٣٣٦ لسنة ١٩٥٦ الذي خول لوزير التربية والتعليم سلطة الاستيلاء على العقارات اللازمة لأغراض التعليم سواء كانت مبان أو أرضاً فضاء أو أرضاً زراعية. وقد نصت المادة الثالثة من القرار الجمهوري رقم ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠ في شأن تعديل بعض الأحكام الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة والاستيلاء على العقارات على أن «يكون الاستيلاء المؤقت على العقارات اللازمة لوزارة التربية والتعليم ومعاهدها بقرار من رئيس الجمهورية» وقد الغت المحكمة الدستورية العليا في فبراير ١٩٩٧ هذا الحق في الاستيلاء المؤقت في هذا المجال.

- من ذلك أيضاً القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٦٠ في شأن التعبئة العامة حيث نص على بعض التدابير من بينها ما خولته المادة ٢٤ للجهة الإدارية المختصة التي تصدر قراراً بها الاستيلاء على العقارات وشغلها.

كالتموين والتعليم والتعبئة العامة.

(أولاً) من حيث الغاية نجد أن الاستيلاء المؤقت المنصوص عليه في قانون نزع الملكية لا يجوز إلا لاستخدام العقار للمنفعة العامة بينما الاستيلاء على الأماكن لمجرد شغلها من جانب بعض الجهات يكون استجابة لاعتبارات تتعلق بالصالح العام، فمثلاً نجد أن الاستيلاء بعد صدور القانون رقم ٥٢١ لسنة ١٩٥٥ جائز لصالح الهيئات غير الحكومية التي تساهم في رسالة التعليم[(١)]. وقد ترتب هذا الاختلاف في الغاية إلى أن المشرع في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة بين كيفية تقدير ثمن العقار المستولي عليه بينما في حالات الاستيلاء الأخرى نصت القوانين المختلفة على أحكام خاصة بتقدير مقابل الانتفاع[(٢)] وقد ترتب على ذلك استبعاد تطبيق قواعد تحديد الأجرة في قوانين إيجار الأماكن وما يرد عليها من زيادة أو خفض[(٣)].

(ثانياً) من حيث المدة نجد أن الاستيلاء المؤقت المنصوص عليه في قانون نزع الملكية لا يجوز أن تتجاوز مدته ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي يتعين قبل انقضائها إذا دعت الظروف إلى مده بالاتفاق على ذلك مع أصحاب الشأن أو اتخاذ إجراءات نزع الملكية بينما الاستيلاء في القوانين الأخرى يظل قائماً طالما استمر لازماً لخدمة الغرض الذي صدر من أجله قانوناً[(٤)] وقد ترتب على ذلك استبعاد تطبيق قواعد الامتداد القانوني على

---

(١) نقض ٢٩/٦/١٩٦٧ مجموعة أحكام النص س ١٨ ص ١٤١٠.

(٢) نقض ٣/٢/١٩٨٨ الطعن رقم ١١٨٨ السنة ٥٧ ق، ٢٨/٣/١٩٨٨ الطعن رقم ١٩٤ لسنة ٥١ ق، ١/١/١٩٩٢ الطعن رقم ٩١٩ لسنة ٥٧ ق.

(٣) نقض ٦/١/١٩٨٨ الطعن رقم ٦٧٥ لسنة ٥٧ ق، ١٩/١١/١٩٩٢ الطعن رقم ٥٧٤ لسنة ٥٧ ق، ٣٠/٦/١٩٩٣ الطعن رقم ١٩٠٤ لسنة ٥٥ ق.

(٤) نقض ٢٨/٣/١٩٨٨ السابق الإشارة إليه ١/١/١٩٩٢ السابق الإشارة إليه. وانظر أيضاً إدارية عليا ٢٦/١١/١٩٨٨ س ٣٤، ع ١ ص ١٥٠، ٥/٥/١٩٩٠ س ٣٥، ع ٢ ص ١٦٩٦.

الاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة[١].

(ثالثاً) من حيث خلو العقار المستولى عليه: نجد أن خلو العقار ليس مانعاً من الاستيلاء عليه طبقاً لأحكام قانون نزع الملكية للمنفعة العامة بينما نجد ذلك شرطاً في بعض حالات الاستيلاء المتعلقة باعتبارات الصالح العام، فمثلاً نجد استيلاء وزارة التربية والتعليم على العقار - عدا الأرض الزراعية - طبقاً للقانون رقم ٥٢١ لسنة ١٩٥٥ مشروط بأن يكون العقار خالياً عند الاستيلاء عليه[٢] حتى لا يترتب على هذا القرار إخراج شاغله جبراً عنه وهو ما لم يقصده المشرع، والعبرة في شغل العقار بالحيازة الفعلية[٣].

عدم اعتبار العلاقة الناشئة عن الاستيلاء علاقة إيجارية في مفهوم قواعد الإيجار في القانون المدني:

ويفهم ذلك بوضوح من عبارة نص المادة ٦/ ٢ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حيث نصت على أن الأماكن المستولى عليها تعتبر مؤجرة في خصوص تطبيق أحكام هذا القانون «فقد دل بذلك على أن المشرع لم يقصد أن يغير من طبيعة العلاقة المترتبة على هذا الاستيلاء ويجعل منها علاقة إيجارية على إطلاقها في مفهوم قواعد الإيجار الواردة في القانون المدني على الرغم من انعدام رضاء أحد طرفيها بقيامها بما مؤداه أنه فيما خلا أحكام الباب المذكور المتعلقة بإيجار الأماكن يتعين عدم تطبيق قواعد الإيجار الواردة في القانون المدني»[٤].

---

(١) نقض ١٥/ ٥/ ١٩٨٥ الطعن رقم ١٣٥٥ لسنة ٥١ ق.

(٢) نقض ٢٩/ ٦/ ١٩٦٧ السابق الإشارة إليه، أحكام المحكمة الإدارية العليا السابق الإشارة إليها في الهامش السابق. وانظر في المقصود بخلو العقارات المستولى عليه محكمة إدارية عليا ١٠/ ١٠/ ١٩٧٠ س ١٥ ص ١٤، ٢٥/ ١/ ١٩٨٦، س ٣١ ص ٩٤٧، ٣/ ١٢/ ١٠٨٨ س ٣٤ ص ٢٣٥.

(٣) إدارية عليا ١٣/ ٢/ ١٩٨٨ س ٣٣ ص ٨٨٣.

(٤) نقض ٤/ ٦/ ١٩٦٨ مجموعة أحكام النقض س ١٩ ص ١٠٨٣، ٢٥/ ٥/ ١٩٩٤ الطعن رقم ١٤٩٣ لسنة ٦٠ ق.

يترتب على ذلك استبعاد قواعد الإيجار في القانون المدني ومنها قواعد التزاحم والمفاصلة بين المستأجرين (م ٥٧٣ مدني)[١] كما أنه لا محل لتطبيق قواعد الإيجار الواردة في القانون المدني بشأن التجديد الضمني لعقد الإيجار على تلك العلاقة الناشئة عن الاستيلاء والتي انتهت بانتهائه[٢].

٣ ـ من حيث الصفة الرئيسية للمكان محل العلاقة الإيجارية:

لا يكفي إذن أن يكون محل العلاقة الإيجارية مكاناً بالمفهوم السابق تحديده وإنما يلزم علاوة على ذلك أن يكون هذا المكان بذاته هو محل الاعتبار في التعاقد. وهذا الشرط قد أضافه القضاء لتحديد نطاق تشريعات إيجار الأماكن على نحو دقيق.

وعلى ذلك سنعرض هنا للمبدأ القضائي، ثم نسوق تطبيقات قضائية متفرقة لهذا المبدأ.

أ ـ المبدأ:

إن مناط تطبيق قوانين إيجار الأماكن على العلاقة ثبوت أن الغرض الرئيسي من التعاقد هو المبني ذاته[٣] سواء كان المكان خالياً أو

---

(١) نقض ١٩/ ٣/ ١٩٨٤ س ٣٥ ص ٧٢٦.

(٢) نقض ٢٥/ ٥/ ١٩٩٤ الطعن رقم ١٤٩٣ لسنة ٦٠ ق.

(٣) نقض ٢٧/ ١١/ ١٩٨٦ الطعن رقم ١٥٤٣ لسنة ٥١ ق، ١١/ ١/ ١٩٩٠، الطعن رقم ٧٧٨ السنة ٥٤ ق، ١٤/ ٢/ ١٩٩٠ الطعن رقم ٧٩٩ لسنة ٥٩ ق، ١٣/ ٤/ ١٩٩٥ الطعن رقم ٣٢٠٩ لسنة ٦١ ق. لكن إذا استخلصت المحكمة في حدود سلطتها التقديرية من إرادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأصلي من الإجارة لم يكن المبنى ولكن ما اشتمل عليه من أشياء أخرى بحيث يعتبر المبنى عنصراً ثانوياً بالنسبة لها فإن العلاقة لا تخضع لقوانين إيجار الأماكن وتخضع للقواعد العامة في القانون المدني انظر نقض ٦/ ٤/ ١٩٧٢ س ٢٣ ص ٦٥٧، ٢/ ١٢/ ١٩٨٥ الطعن رقم ٢٨٤ السنة ٤٩ ق، وحتى لو اقتضى حسن الانتفاع بالعين المؤجرة أن يزودها مستأجرها بأدوات ومنقولات لتسهيل الاستغلال لها انظر نقض ٦/ ٢/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٢٨١٦ لسنة ٦٢ ق، =

مفروشاً[1] ولا عبرة بالغرض الذي استؤجر من إجله المكان المبني[2]. كما لا يخرج الإجارة عن نطاق قوانين الإيجار وجود المكان في موقع متميز وتزويده بالأجهزة اللازمة[3] حتى ولو تم الاتفاق على قيام المستأجر ببعض التركيبات بالعين المؤجرة يتملكها المؤجر عند انتهاء العقد[4] أو إنشاء المبنى طبقاً لمواصفات خاصة ليفي بالغرض الذي أجر من أجله مع قيام المستأجر ببعض التجهيزات[5]. كما لا يغير من الأمر أن يخول المؤجر المستأجر بمقتضى العقد الحق في بعض المزايا الإضافية طالما أن هذه الميزات غير لصيقة بالعين وغير مقصودة لذاتها بحيث تعتبر عنصراً ثانوياً بالنسبة للمكان المؤجر[6].

ب ـ تطبيقات:

بعض عرض المبدأ يجب أن نؤكده بعرض المزيد من التطبيقات التي يمكن أن تثير الليس ونبين كيف تصدى لها القضاء.

(١) بالنسبة للتأجير المفروش:

يثور الكثير من المنازعات بصدد الأماكن المؤجرة مفروشة حيث أن هذه الأماكن قد نظم المشرع الحالات التي يجوز فيها التأجير المفروش والحالات التي لا يجوز فيها ذلك بالإضافة إلى قواعد تفصيلية أخرى تضمنها الفصل الرابع

= ٢٤/ ٢/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٢٩١٠ لسنة ٥٩ ق، ٨/ ٥/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٨٩٧ لسنة ٦٠ ق، ١٣/ ٢/ ١٩٩٥ الطعن رقم ٢٢٣٧ لسنة ٦٢ ق.

(١) نقض ١١/ ١/ ١٩٩٠ السابق الإشارة إليه.

(٢) نقض ١٣/ ٤/ ١٩٩٥ السابق الإشارة إليه، ٦/ ٣/ ١٩٩٦ الطعن رقم ٤٢٢ لسنة ٥٨ ق.

(٣) نقض ١٤/ ٢/ ١٩٩٠ السابق الإشارة إليه.

(٤) نقض ١١/ ١/ ١٩٨٢ س ٣٣ ص ٧٥.

(٥) نقض ٢٢/ ٤/ ١٩٩٣ الطعن رقم ٣٣٢٧ لسنة ٥٨، ١٠/ ١١/ ١٩٩٣ الطعن رقم ٢٩٥٢ لسنة ٥٨ ق، ٦/ ٤/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٣٧٥٢ لسنة ٥٩ ق، ١٣/ ٧/ ١٩٩٥ الطعن رقم ٨٠٥٨ لسنة ٦٤ ق.

(٦) نقض ٧/ ٥/ ١٩٧٤ س ٢٥ ص ٨١٣، ١١/ ٥/ ١٩٨٨، ٢٥/ ٦/ ١٩٨٧ الطعن رقم ١١٥٩ لسنة ٥٦ ق.

من الباب الأول (م ٣٩ ـ ٤٨) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧[١]. كما أن المشرع قد استثناها من قاعدة الامتداد القانوني للإجارة[٢] ومن قاعدة التحديد الجبري للأجرة إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صورياً بقصد التحايل على أحكام القانون المذكور وهو متعلق بالنظام العام[٣]. ولذلك يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشاً أن يثبت أن الإجارة شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية وتسري عليها أحكام قانون إيجار الأماكن[٤] ويستوي في ذلك أن يكون المؤجر هو مالك العين أو كان هو المستأجر الأصلي وأجر المكان المؤجر له من باطنه إلى الغير مفروشاً. ويجوز للمستأجر إثبات التحايل على تلك الأحكام بكافة طرق الإثبات[٥].

(٢) بالنسبة للأماكن التي تشمل على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان ذاته أو قيود مفروضة على المستأجر:

ـ من المقرر في قضاء محكمة النقض أنه إذا لم يكن الغرض الأساسي من الإجارة المكان في حد ذاته وإنما اشتملت الإجارة على عناصر أخرى أكثر أهمية وبحيث يتعذر الفصل بين مقابل إيجار المكان في حد ذاته وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر فإن الإجارة لا تخضع لقانون إيجار الأماكن. فمثلاً لو التزم المؤجر بتأدية خدمات عديدة كزراعة وري وصيانة الحدائق التي تحيط بالكبائن بمصاريف وعلى حسابها وبأن تعين عمالاً لصيانة الكبائن ولنظافة الممرات

---

(١) نقض ٦/٦/١٩٩٣ الطعن رقم ٢٠٨٥ لسنة ٥٨ ق المحاماة ابريل ١٩٩٤ ص ١٩٠، ١٩١.

(٢) انظر في استثناء مستأجري المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها من ذلك المادة ١٦ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(٣) نقض ٢٢/١/١٩٩٣ السابق الإشارة إليه، ٦/٤/١٩٩٤ السابق الإشارة إليه، ١٣/٧/١٩٩٥ السابق الإشارة إليه.

(٤) الأحكام السابق الإشارة إليها في هامش ٣.

(٥) نقض ٢١/٢/١٩٩٠ الطعن رقم ٧٠٥ لسنة ٥٤ ق المحاماة ابريل ١٩٩٤ ص ١٩٤، ٢٤/٢/١٩٩٢ الطعن رقم ٤٠١٣ لسنة ٦٠ ق المحاماة ابريل ١٩٩٤ ص ١٩٤.

والطرقات والسلالم وحراساً دائمين للكبائن وعمال إنقاذ للشواطىء ولنظافة وإنارة الحدائق، وهي خدمات يتعذر الفصل بين مقابلها وبين مقابل إيجار المبنى فإن هذا الإيجار لا يخضع لقانون إيجار الأماكن[1].

ـ كما أنه إذا كان إيجار المكان المؤجر يشمل إلى جانب ذلك عملية مالية أخرى مرتبطة به ارتباط لا يقبل التجزئة[2] بحيث أن تكون هذه العناصر متداخلة يتعذر التفرقة بينها، ولم يثبت أن تقدير الأجرة على هذا النحو الوارد بالعقد قد اتخذ ذريعة للتحايل على أحكام قوانين الإيجار. فإن هذه العلاقة تخرج عن نطاق هذه القوانين[3].

ـ كما أن المحكمة طبقت نفس المبدأ على العقد الذي يتضمن على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان ذاته، كتخويل المستأجر الانتفاع بالمياه الساخنة ووصلة التليفون والاستفادة من عناصر معنوية للمنشأت المؤجرة بالإضافة إلى فرض قيود عليه مقابل ذلك. ولا يغير من خضوع العقد لأحكام القانون المدني في هذه الحالة أن يقوم المستأجر بإعداد تجهيزات بالمحل أو

---

(١) نقض ٣١/ ٥/ ١٩٨٢ س ٣٣ ص ٦١٨، وانظر بالنسبة لتأجير محل كمخزن موصوف في العقد بأنه أرض فضاء محاط بحوائط مبنية ومسقوف وبه أدوات ومهمات بإجرة شهرية مقابل ذلك علاوة على أجر الخفير القائم بالحراسة والذي يتبع المؤجر نقض ٨/ ٦/ ١٩٨٧ الطعن رقم ١١٧٦ لسنة ٥٠ ق. وانظر أيضاً نقض ١٢/ ٣/ ١٩٩٢ الطعن رقم ٢٤٣١ لسنة ٥٦ ق. ولنفس هذه الأسباب اعتبرت شاليهات المنتزه المؤجرة مفروشة غير خاضعة للمادة ٤٦ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن امتداد عقود المساكن المفروشة انظر نقض ٣/ ١٢/ ١٩٨٩ الطعن رقم ٤٨٧ لسنة ٥٣ ق.

(٢) نقض ٢٩/ ١/ ١٩٥٣ طعن رقم ١٤٨ سنة ٢٠ ق بند ٩٠ ص ١١٢.

(٣) نقض ٢٦/ ١/ ١٩٧١ س ٢٢ ص ١٢٥، كما أن المحكمة طبقت ذات المبدأ على عقد إيجار شقة مقترن بتقديم استشارات قانونية حيث اعتبرته المحكمة عقد من نوع خاص اختلط فيه إيجار المكان بميزة أكثر أهمية مما يخرجه عن نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن وخضوعه للقواعد العامة. انظر نقض ٢٢/ ١/ ١٩٩٥ الطعن رقم ١٢٥١ لسنة ٦١ ق.

استخراج رخصته[1] لكن عندما لا تتضمن الإجارة لأي من المزايا أو القيود السابقة فإنها تخضع لقوانين إيجار الأماكن[2].

(٣) ـ بالنسبة للأماكن المخصصة للاستغلال التجاري أو الصناعي أو المهني:

طبقاً لنص المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والذي ينص على أنه «... تسري أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن المعدة للسكنى أو غير ذلك من الأغراض...» فإنه يدل على سريانه على الأماكن التي يكون الإيجار وارداً عليها بصفة أصلية بغرض استغلالها في عمل تجاري أو صناعي أو مزاولة مهنة حرة. أما إذا كان المكان المبني غير مقصود لذاته، بل كان الغرض الأساسي من الإجارة هو استغلال ما هو قائم فعلاً من منشآت صناعية أو تجارية بها اشتملت عليه من مقومات وعناصر مادية ومعنوية وبما فيها من آلات وأدوات وماكينات فضلاً عن الاسم والشهرة والعملاء وبحيث لا يكون للمكان بغير هذه العناصر أية قيمة في نظر المستأجر فإن الإيجار في هذه الحالة يكون خارجاً عن نطاق أحكام قانون إيجار الأماكن[3] وبناء على هذا فإنه كلما كان المكان هو العنصر الأساسي في عقد الإيجار سرى التشريع الاستثنائي سواء كان المكان خالياً أو مفروشاً. والعبرة في التعرف على طبيعة العين المؤجرة هو بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها طالما جاء مطابقاً لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين. ولمحكمة الموضوع أن تقيم قضاءها على ما تستخلصه من أدلة اطمأنت إليها بشرط أن يكون استخلاصها سائغاً مردود إلى أصله الثابت بالأوراق ومؤدياً إلى النتيجة التي انتهت إليها[4].

---

(١) انظر نقض ١٢/١٢/١٩٩١ الطعنان رقما ٩٥٢، ١٤٨٨، لسنة ٥٥ ق، ٢/٢/١٩٩٢ الطعن رقم ٢٦٤ لسنة ٥٢ ق، وأيضاً نقض ٣/١/١٩٩٠ الطعن رقم ١٣٠٩ لسنة ٥٥ ق، ٢٩/١٢/١٩٩١ الطعن رقم ١٢١٨ لسنة ٥٢.

(٢) انظر مثال ذلك نقض ٩/١٢/١٩٩٢ الطعنان رقما ٦٠٨، ٢٦١٥ لسنة ٥٨ ق.

(٣) نقض ٢٢/٣/١٩٨٤ الطعنان رقم ٣٩٩ و ٤٨١ لسنة ٥٣ ق.

(٤) نقض ١٩/٣/١٩٩٢ الطعن رقم ٢٤٨٨ لسنة ٥٦ ق.

(٤) ـ بالنسبة للمحل التجاري:

إن إجارة المحل التجاري يتوقف خضوعها لقانون معين ينظمها على تكييفها. ولذلك يجب أن نعرض في هذا الصدد لعدة فروض:

الفرض الأول: إجارة المحل التجاري خالياً:

في هذه الحالة يؤجر المكان خالياً لاستخدامه محلاً تجارياً. هذا يعني أن الغرض الأساسي من الإيجار هو المكان ذاته ولذلك فإن هذا العقد يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن دون قيد أو شرط.

الفرض الثاني: إجارة المحل التجاري مفروشاً:

إن المناط في الخضوع لأحكام قانون إيجار الأماكن هو بالمكان فكلما كان المكان هو العنصر الأساسي من عقد الإيجار سرى التشريع الاستثنائي سواء كان المكان خالياً أو مفروشاً[١] وقد جرى قضاء محكمة النقض على أن تأجير المكان مفروشاً كما يسري على الأماكن المعدة للسكنى يسري على غيرها من الأماكن أياً كان الغرض من تأجيرها، فما يصدق على الشقة المعدة للسكن يسري على المحل التجاري. ويكفي لاعتبار المحل مؤجراً مفروشاً أن يزوده المؤجر بمنقولات من عنده تفي بالغرض المؤجر من أجله، ولا يشترط أن يشمل الإيجار في هذه الحالة العنصر المعنوي للمحل التجاري[٢].

الفرض الثالث: إجارة المتجر:

هنا ينصب الإيجار على المحل التجاري بالمعنى الفني للكلمة. فالمتجر

---

(١) نقض ١٩/ ٣/ ١٩٩٢ السابق الإشارة إليه.

(٢) نقض ٤/ ١٢/ ١٩٩١ الطعن رقم ٤٠٧ لسنة ٥٤ ق، والطعن رقم ٩٨٥، المحاماة ابريل ١٩٩٤، ص ١٩٥، نقض ٢٤/ ٤/ ١٩٩١ الطعن رقم ١٧٢٢ لسنة ٥١ ق، نفس المحلة ص ١٩٥، ١٩٦، نقض ١٩/ ٦/ ١٩٩١ الطعن رقم ١٢٦٠ لسنة ٥٤ ق نفس المجلة ص ١٩٦، نقض ٢٩/ ٣/ ١٩٩٢ الطعن رقم ٢٦٤ لسنة ٥٤ ق نفس المجلة ص ١٩٦.

يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية، والمقومات المعنوية عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعها لتكوينه بل يكتفي بوجود بعضها، ويتوقف تحديد العناصر التي لا غنى عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التي يزاولها المحل، والمبنى المنشأ على المتجر لا يعدو أن يكون عنصراً من عناصره المادية، ومن ثم فإن تأجيره بما اشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية ودون أن يكون الغرض الأساسي من الإجارة المبنى ذاته لا يخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن وإنما للقواعد المقررة في القانون المدني[1].

في القانون اللبناني:

بالنسبة للتأجير المفروش: نصت المادة ٢ من القانون ١٦٠/ ١٩٩٢ المعدل على أن «تستثنى من أحكام هذا القانون: ـ . . . . (و) عقود إيجار الأماكن المفروشة المصنفة سياحياً».

وعلى ذلك لا ينطبق على هذه العقود أحكام التمديد القانوني وغيرها من أحكام استثنائية واردة في هذا القانون ولكن بشرط وحيد أن يتوافر في هذه الأماكن الشروط اللازمة لاعتبارها مصنفة سياحيا[2].

ـ **بالنسبة لإجارة المتجر ـ عقد الإدارة الحرة:** وهو العقد الذي يستأجر بموجبه المدير المؤسسة لأجل استثمارها لحسابه الخاص، ويتحمل وحده عبء هذا الاستثمار، في حين أن صاحب المؤسسة التي أجرها لا يكون ملزماً بتعهدات المدير».

---

(١) نقض ٢٦/٤/١٩٧٨ س ٢٩ ص ١١٢٤، ٧/٢/١٩٨١ س ٣٢ ص ٤٢٠، نقض ٢٧/١٢/١٩٨٤ الطعن رقم ٨٤١ لسنة ٤٩ ق، ٢٧/٦/١٩٨٥ الطعن رقم ١٣٤٣ لسنة ٤٩ ق، ٢/١٢/١٩٨٥ الطعن رقم ١٢٨٤ لسنة ٤٩ ق، ٢٣/٤/١٩٨٩ الطعن رقم ٣ لسنة ٥٤ ق، ٣٠/١١/١٩٨٩، الطعن رقم ١٣٢ لسنة ٥٤ ق، ٢٠/١٢/١٩٩٠ الطعن رقم ١٦١٦ لسنة ٦٠ ق، ١٣/٢/١٩٩٥ الطعن رقم ٢٢٣٧ لسنة ٦٢ ق.

(٢) راجع المرسوم رقم ١٥٥٩٨ تاريخ ٢١/٩/١٩٧٠ والقرار الصادر من وزير السياحة رقم ٤٤ في ١٤/٢/١٩٧٥.

فهذا العقد يقوم عندما يتخلى مالك مؤسسة تجارية عن حق استثمار هذه المؤسسة إلى شخص آخر. ويشمل هذا العقد المؤسسة التجارية التي تتألف من عناصر مادية ومعنوية. فالإجارة هنا واردة على منقول غير مادي ولهذا لا يسرى عليه قانون الإيجارات، حيث تنص المادة الأولى من القانون ١٦٠/ ٩٢ المعدل على أن «تخضع لأحكام هذا القانون جميع عقود إيجار العقارات المبنية... ويفهم بعبارة عقود الإيجارات حينما ترد في هذا القانون عقود إيجار العقارات المبنية».

وقد نص القانون اللبناني: في المادة الثانية من القانون ١٦٠/ ٩٢ المعدل على استثناءات أخرى غير التي سبق أن ذكرناها، منها ما يلي: -

(أ) عقد إيجار الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها. وهذه العقود تخضع للمواد ٦٠٢ وما بعدها من قانون الموجبات والعقود.

(ب) عقود الإيجار الموسمية العائدة لأماكن الاصطياف[1] والإشتاء. فهذه العقود تخضع لأحكام قانون الموجبات والعقود طالما اتسمت بصفة الموسمية أو التأقيت ومخصصة لغرض الاصطياف أو الإشتاء. وعندما تفقد أحد هذين الشرطين تخضع لقوانين إيجار الأماكن.

(جـ) عقود إيجار الفيلات المنشأة بعد ٢٥/ ٣/ ١٩٧٤ والتي تتوافر فيها المواصفات الآتية:

- أن تكون مؤلفة من طابق واحد أو أكثر ومؤجرة للسكن لمستأجر واحد ولها حديقة ومرآب وجهاز تدفئة وجهاز خاص يؤمن المياه الساخنة وإن كان المستأجر يتحمل نفقات تأمينها شرط توافر هذه المواصفات بتاريخ بدء الإيجار الأساسي.

- إذا لم يرغب المالك في تجديد عقد الفيلا المستثنى، عليه أن يعلم

---

(١) وقد حدد المرسوم رقم ٨١٠ في ١٠/ ٣/ ١٩٥٥ مراكز الاصطياف في لبنان.

المستأجر بذلك قبل ثلاثة أشهر على الأقل من انتهاء مدة العقد وذلك بموجب بطاقة بريدية مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل، وأن يدفع له تعويضاً مقطوعاً يعادل ستة أضعاف بدل إيجار السنة الأخيرة.

ـ إذا لم يقم المالك بالإعلام الوارد في الفقرة الثانية أعلاه اعتبرت الإجارة ممدة لسنة جديدة».

المطلب الثاني:

نطاق تطبيق التشريعات الخاصة بالإيجار من حيث الأشخاص

وهنا سنعرض لمدى انطباق قوانين الإيجار على غير المصريين، وكذلك عدم خضوع العقود التي يبرمها أشخاص القانون العام بما لهم من سلطة.

أولاً: مدى انطباق قوانين الإيجار على غير المصريين:

الأصل في قوانين إيجار الأماكن أنها تخضع لمبدأ إقليمية التطبيق حيث أن هذه القوانين متعلقة بشكل مباشر بسيادة الدولة على إقليمها. ومقتضى ذلك أن جميع الأشخاص المقيمين في الدولة يخضعون ـ بحسب الأصل ـ لهذه القوانين. ومع ذلك قد ترد استثناءات على هذه القوانين إما تطبيقاً لعرف دولي أو استثناء بنص قانوني خاص لأسباب وجدها المشرع جديرة بالاعتبار. وهذه الاستثناءات قد تتعلق بعدم خضوع بعض الأماكن المملوكة لغير المصريين لقانون إيجار الأماكن أو لعدم سريان بعض الأحكام عليهم وقصرها على الوطنيين.

وفي هذا الإطار نصت المادة ١/٤٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «لا يستفيد من أحكام هذا الفصل (الفصل الرابع في إيجار الأماكن المفروشة) سوى الملاك والمستأجرين المصريين».

كما أن الفقرة الثانية من المادة ٤٨ استثنت بعض الأماكن من بعض

الأحكام بقولها «على ألا تسرى أحكام الفصلين الثاني والرابع من الباب الأول وكذا أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من هذا القانون على مشروعات الإسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقاً لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة» وقد سبق أن عرضنا لذلك بصدد تحديد نطاق تطبيق التشريعات الخاصة بالإيجار من حيث المكان.

وعلى ضوء ما تقدم ينبغي علينا إلقاء الضوء على الأحكام الخاصة بغير المصريين. وتدور هذه الأحكام حول حظر التأجير المفروش على الأجنبي، وخضوع الأجنبي لباقي الأحكام بما يتفق مع مركزه القانوني، ولنر ذلك بشيء من التفصيل.

١ ـ حظر التأجير المفروش على الأجنبي:

هذا الحظر يشمل الأجنبي سواء كان مالكاً للعقار أو مستأجراً له.

ـ فإذا كان الأجنبي مالكاً للعقار فإنه يحظر عليه تأجيره مفروشاً ما لم يكن هذا العقار من مشروعات الاسكان والامتداد العمراني التي تقام وفقاً لأحكام قانون استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة.

ـ أما إذا كان الأجنبي مستأجراً لعقار خال، فإنه لا يستطيع أن يؤجره مفروشاً، ومخالفة هذا الحظر تعطي للمؤجر حق طلب الإخلاء. وهذا الحظر يسري حتى ولو كان عقد الإيجار الأصلي يتضمن السماح للمستأجر بالتأجير المفروش لأن هذه القواعد متعلقة بالنظام العام. وكذلك الحال لو أن واقعة التأجير قد تمت قبل تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واستمرت قائمة بعد هذا التاريخ حيث أنها ستخضع لهذه الأحكام طبقاً لسريان القانون بأثر فوري مباشرة باعتبارها متعلقة بالنظام العام وبرغم قيام العلاقة التعاقدية قبل تاريخ نفاذ القانون[١].

---

(١) نقض ١٦/٢/١٩٨٧ الطعن رقم ١٢٦٥ لسنة ٥٠ ق. وقد أيدت محكمة النقض محكمة أول درجة ومحكمة الاستئناف في رفضهما الدفع بعدم دستورية المادة ٤٨ من القانون =

لكن لا يجوز التوسع في تفسير هذا الاستثناء ويجب أن يعمل به في حدود ما ورد فيه، بمعنى أنه يقتصر الحظر على التأجير المفروش للعقار. وعلى ذلك إذا كان العقد الأصلي يجيز للمستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار فإن هذا الحظر لا يمتد إليه، وبذلك يستطيع الأجنبي أن يتنازل عن إجارته أو أن يؤجر خالياً جزء من العقار أو كل العقار من الباطن[1].

٢ ـ عدم امتداد عقد الإيجار المفروش طبقاً لنص المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمستأجر الأجنبي:

حق المستأجر في البقاء في العين المفروشة المؤجرة له من مالكها (م ١/٤٦) أو مستأجرها الأصلي (م ٢/٤٦) ولو انتهت المدة المتفق عليها إذا أمضى فيها المدة المقررة بالمادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل القانوني في الحالة الأولى، ولمدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون في الحالة الثانية)، يقرر طبقاً لصريح نص المادة ٤٨ من هذا القانون للمستأجر المصري فقط دون المستأجر الأجنبي[2].

٣ ـ خضوع الأجنبي للأحكام الأخرى من قانون إيجار الأماكن بما يتناسب مع مركزه القانوني:

وحيث أن إقامة الأجنبي في البلاد ـ مهما طالت ـ فإنها تكون مؤقتة بزمن معين، كما أن هذه الإقامة قد تقترن بالزواج من إحدى المصريات وما ينتج عن ذلك من أولاد لذلك طوع المشرع أحكام قانون إيجار الأماكن بما يتناسب مع المركز القانوني الذي يوجد فيه الأجنبي وذلك على النحو التالي:

= رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لعدم جديته وللأسباب المذكورة في المتن.

(١) في نفس هذا المعنى برهام محمد عطا الله، الوسيط في قانون إيجار الأماكن مؤسسة الثقافة الجامعية ١٩٨٢ ص ٤٧.

(٢) نقض ٤/٦/ ١٩٨٠ س ٣١ ص ١٦٧٨، ١٣/١/١٩٨٨ الطعن رقم ٨٤ لسنة ٥١ ق.

(أ) ـ انتهاء عقد الإيجار للأجنبي:

تنص المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه «تنتهي بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانوناً لإقامتهم بالبلاد».

«وبالنسبة للأماكن التي يستأجرها غير المصريين في تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاءها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصري في البلاد».

«وتثبت إقامة غير المصري بشهادة من الجهة الإدارية المختصة ويكون إعلان غير المصري الذي انتهت إقامته قانون عن طريق النيابة».

على ضوء هذا النص يجب أن تفرق بين فرضين:

الفرض الأول: انتهاء عقد الإيجار للأجنبي بقوة القانون، ويتحقق ذلك في حالتين:

الحالة الأولى: عقود الإيجار الصادرة لصالح الأجانب والسارية المفعول وقت العمل بالقانون ١٣٦/ ١٩٨١ (٣١/ ٧/ ١٩٨١) دون أن يكون لهم مدة إقامة سارية المفعول في ذلك الوقت. وتعتبر هذه العقود منتهية بقوة القانون منذ نفاذ هذا القانون ولا عبرة باتخاذ إجراءات تالية للحصول على إقامة جديدة.

الحالة الثانية: عقود الإيجار الصادرة لصالح الأجانب والتي لم تبرم إلا في تاريخ تال لسريان هذا القانون فإنها تنتهي بقوة القانون بانتهاء مدة إقامتهم.

وفي كلتا الحالتين إذا لجأ المؤجر عند انتهاء هذه العقود إلى المحكمة طالباً إخلاء المستأجر فإن المحكمة لا تملك إلا إجابته إلى طلبه متى تحققت من أن المستأجر أجنبي الجنسية، وإن مدة إقامته بالبلاد قد انتهت[1].

---

(١) نقض ١٣/ ٢/ ١٩٨٩ الطعن رقم ٢٤١٣ لسنة ٥٢ ق، ٢٨/ ١/ ١٩٩١ س ٤٢ ص ٣١٦، ٢/ ١٢/ ١٩٩١ الطعن رقم ٢٠٦٣ لسنة ٥٦ ق، ١١/ ١٢/ ١٩٩١ الطعن رقم ١٤٩٠ لسنة ٥٤ ق، ٢٩/ ١/ ١٩٩٢ الطعن رقم ٥١٩ لسنة ٥٦ ق، ١٤/ ١١/ ١٩٩٣ الطعن رقم =

الفرض الثاني: إنتهاء عقد الإيجار للأجنبي بناء على طلب المؤجر عند انتهاء إقامة المستأجر غير المصري في البلاد. وهذا الفرض ينصرف إلى عقود الإيجار الصادرة للأجنبي قبل استحداث المشرع لهذا النص وأن للاجنبي مدة إقامة سارية المفعول إلى ما بعد صدور القانون فان هذه العقود لا تنقضي بقوة القانون وإنما يكون طلب إنهائها رخصة للمؤجر يجوز له استخدامها إذا انتهت إقامة المستأجر في البلاد. (م ١٧/ ٢) ولا يعد العقد منتهياً إلا بصدور الحكم النهائي بذلك، ويعتبر الحكم الصادر بالانتهاء في هذه الحالة منشئاً للحق وليس مقرراً له[1].

وينتهي عقد إيجار الأجنبي بانتهاء الإقامة ولا يغير من ذلك تجديد الإقامة الذي تم بعد انتهاء الإقامة التي تسبقها حيث أنها تعتبر ترخيصاً جديداً وليس تجديداً للترخيص السابق واستمراراً للإقامة السابقة لوجود فاصل زمني بين كل إقامة والإقامة التالية لها ومن ثم فلا أثر لذلك على عقد الإيجار الذي انتهى بانتهاء مدة إقامة المستأجر بالبلاد[2]. لكن تعتبرالإقامة القانونية متصلة إذا استمرت دون انقطاع مهما تعددت سنداتها وبالتالي يمتد العقد ما امتدت إقامة الأجنبي بالبلاد[3].

ـ وتثبت إقامة الأجنبي بالبلاد بشهادة من الجهة الإدارية المختصة تطبيقاً

= ٢٢٦٩ لسنة ٥٨ ق، ١٦/ ٢/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٣١٨٩ لسنة ٥٩ ق، ١٦/ ٣/ ١٩٩٤، الطعن رقم ٢٨٢٥ لسنة ٥٩ ق، ٢٤/ ٣/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٣٠٩٩ لسنة ٥٩ ق. ١٧/ ١/ ١٩٩٦ الطعن رقم ١٥ السنة ٦١ ق، ٢٩/ ٢/ ١٩٩٦ الطعن رقم ٤٣٨٨ لسنة ٦٢ ق.

(١) نقض ٢٢/ ١١/ ١٩٨٩ الطعن رقم ١٠١٥ لسنة ٥٩ ق.

(٢) نقض ١٩/ ١٢/ ١٩٩١ الطعن رقم ٧٤٢ لسنة ٥٦ ق، ٢٩/ ٢/ ١٩٩٦ الطعن رقم ٤٣٨٨ لسنة ٦٢ ق.

(٣) نقض ٥/ ٧/ ١٩٩٣ الطعن رقم ٦٧ لسنة ٥٩ ق، ٨/ ٥/ ١٩٩٥ الطعن رقم ٦١٤٨ لسنة ٦٤ ق.

لنص المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي جاء عاماً مطلقاً فإن حكمه ينصرف إلى الإقامة المشروعة المرخص فيها للأجنبي أياً كان سببها ومهما كانت بواعثها ودواعيها أو الغرض منها ولا يصح معه القول بعدم تطبيقه على الإقامة بغرض السياحة لما فيه من تقييد لمطلق النص دون قيد وتخصيص لعمومه بغير مخصص مما لا يجوز»[1].

- الإعفاء المقرر لأعضاء السلك الدبلوماسي والقنصلي المعتمدون في مصر، وكذلك غير المعتمدين منهم بشرط المعاملة بالمثل من قيود الإقامة لا يحول دون تطبيق نص المادة ١٧ من القانون ١٢٦ لسنة ١٩٨١ عليهم إذ القول بغير ذلك يؤدي إلى احتفاظهم بما يستأجرونه من مساكن حتى ولو تكرر منهم إنهاء إقامتهم الفعلية بعد كل دخول مما يتناقض مع قصد المشرع في العمل على توفير المساكن، كما أن عبارات الفقرة الأولى من هذه المادة جاءت عامة ومطلقة ولو قصد المشرع قصر تطبيقها على من يخضع من الأجانب فقط لقيود تراخيص الإقامة الواردة بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ في شأن دخول وإقامة الأجانب بأراضي جمهورية مصر العربية والخروج منها والمعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٦٨ لنص على ذلك صراحة[2].

- بالنسبة لعقود الإيجار الصادرة لغير المصريين قبل صدور قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والسارية بعد نفاذه وأن للأجنبي مدة إقامة سارية إلى ما بعد صدور القانون فإن هذه العقود لا تنقضي بقوة القانون وإنما يكون طلب إنهائها رخصة للمؤجر يجوز له استخدامها إذا انتهت إقامة المستأجر غير المصري في البلاد. ولا يعد العقد منتهياً إلا بصدور الحكم النهائي. ويعتبر الحكم الصادر بالإنهاء منشأ للحق وليس مقرراً له. وبناء على ذلك إذا قدم المستأجر أمام محكمة الاستئناف شهادة رسمية تفيد منحه الجنسية المصرية فإنه يكون قد ثبت زوال وصف

---

(١) نقض ٦/٦/١٩٩٣ الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٥٨ ق.

(٢) نقض ٢٠/٢/١٩٩٢ الطعن رقم ١٨١١ لسنة ٥٦ ق.

«المستأجر غير المصري»عنه من قبل صدور حكم نهائي في النزاع وزال بالتالي موجب إعمال الفقرة الثانية من المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ باعتبار أن المستأجر لعين النزاع قد اكتسب الجنسية المصرية قبل استقرار المراكز القانونية بين الطرفين في النزاع المطروح[1] لكن إذا انتهى العقد بقوة القانون بانتهاء إقامة الأجنبي فلا عبرة باكتسابه الجنسية المصرية بعد ذلك إذ أن ذلك ليس من شأنه أن يعيد إلى العقد الذي انتهى بقوة القانون سريانه[2] أما إذا كان منح الجنسية المصرية قد تم بعد إبرام عقد الإيجار وقبل انتهاء إقامة الأجنبي فأنه يتعين إعمال أثرها طبقاً لنص المادة ٢٢ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٦٢ الخاص بالجنسية والتي تنص على أن القرارات الخاصة باكتساب الجنسية المصرية أو بسحبها أو بإسقاطها تحدث أثرها من تاريخ صدورها ويترتب على ذلك انتفاء موجب إعمال الفقرة الأولى من المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لأن المستأجر لعين النزاع قد اكتسب الجنسية المصرية قبل انتهاء الإقامة وبالتالي قبل انتهاء العقد بقوة القانون.

ـ ويكون إعلان غير المصري الذي انتهت إقامته قانوناً عن طريق النيابة العامة كل ذلك ما لم يكن الأجنبي قد حصل على تصريح جديد بالإقامة قبل توجيه الإعلان فيتعين توجيه الإعلان إليه لموطنه داخل البلاد[3].

في القانون اللبناني:

تنص المادة ١٠ من القانون ١٦٠/٩٢ المعدل على «يسقط حق المستأجر بالتمديد ويحكم عليه أو على من يحل محله قانوناً بالإخلاء في الحالات الآتية: ـ

---

(١) نقض ٢٢/١١/١٩٨٩، الطعن رقم ١٠١٥ لسنة ٥٩ ق.
(٢) نقض ١٣/٣/١٩٩١ الطعن رقم ٢٣٢٠ لسنة ٥٥ ق.
(٣) نقض ٢٥/٣/١٩٨٧ الطعن رقم ٧ ـ ٦ لسنة ٥٦ ق، ١٣/٢/١٩٨٩ س ٤٠ ص ٤٤٨، ١٥/١/١٩٩٢ الطعن رقم ٦٦ السنة ٥٦ ق، ١٩/٥/١٩٩٣، الطعن رقم ١١١٢ لسنة ٥٦ ق.

. . . ح - إذا ترك المستأجر غير اللبناني المأجور لمدة ٦ أشهر دون انقطاع».

(ب) - امتداد عقد إيجار الأجنبي للزوجة المصرية وأولادها منه فقط:

تنص الفقرة الأخيرة من المادة ١٧ من القانون ١٣٦لسنة ١٩٨١ على ما يلي: «ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون في جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائياً».

(١) - نطاق الامتداد من حيث الأشخاص - الزوجة المصرية وأولادها منه دون سائر الأقارب.

يستدل من النص السابق أن المشرع قصد أن يقصر استمرار العقد للزوجة المصرية ولأولادها من زوجها الأجنبي فقط دون سائر الأقارب، ولو قصد المشرع باستمرار عقد الإيجار لغيرهم من الأقارب لنص على ذلك صراحة أو أحال على المادة ١/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي بموجبها يستمر عقد إيجار المسكن للزوجة والأولاد والوالدين المقيمين مع المستأجر عند الوفاة أو الترك[(١)]. وينطبق نص المادة ١٧ بأثر فوري مباشر باعتباره نصاً آمراً ومتعلقاً بالنظام العام على العقود التي يتحقق فيها سبب من أسباب الامتداد بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١[(٢)].

وعلى ذلك يتعين قصر امتداد العقد على من ذكروا صراحة بالنص دون غيرهم وبالشروط المحددة به. وبالتالي فلا يستفيد غير هؤلاء الأقارب من استمرار العقد كالوالدين والأخوة وزوج المستأجرة الأجنبية وأولادها منه ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية، أياً كان تاريخ ترك المستأجر للعين أو وفاته أو

---

(١) نقض ١٩٩٠/٣/٨ الطعن رقم ١٨٠٣ لسنة ٥٤ ق.

(٢) نقض ١٩٩٢/٤/١٥ الطعن رقم ٨٥٤ لسنة ٥٧ ق، ١٩٩٣/٦/٦ الطعن رقم ١٠٦٢ لسنة ٥٨ ق.

تاريخ مغادرته البلاد طالما أنها حالة لاحقة للعمل بالقانون المذكور. وبالتالي لا مجال للالتجاء لقواعد التفسير أو البحث عن حكمة النص أو الدافع لإصدار متى كان النص صريحاً واضح الدلالة في عباراته، كما أن القياس على الاستثناء أمر غير جائز وفقاً للأصول العامة في التفسير[1].

(٢) ـ نطاق تطبيق الامتداد من حيث المكان: الأماكن المؤجرة للسكنى دون غيرها:

على ضوء ما أورده تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب في شأن نص المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من أنه «نظراً لوجود وحدات سكنية كثيرة مؤجرة لغير المصرين غير المقيمين بالبلاد وغير مستغلة، فقد تضمن هذا النص أن تنتهي بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم بالبلاد. . . وغني عن البيان أن إعمال هذا النص سوف يترتب عليه توفير العديد من الوحدات السكنية غير المستغلة» يدل على أن هذا النص قصد به توفير الوحدات السكنية دون الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكن التي قد يؤثر إعمال النص في استمرار نشاطها الاقتصادي وما يترتب على ذلك من آثار، ويستفاد ذلك أيضاً من ارتباط هذا الحكم بانتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامة المستأجر غير المصري في مصر، ومما ورد من استمرار عقد الإيجار بقوة القانون لصالح الزوجة المصرية وأولادها منه، وما تضمنه الباب الرابع من نصوص تهدف للعمل على توفير المساكن. ويترتب على ذلك أن تطبيق الأحكام الواردة في المادة ١٧ يقتصر فقط على الأماكن المؤجرة للسكن دون غيرها. ولهذا فإن إعلان غير المصري الذي انتهت إقامته قانون عن طريق النيابة العامة لا ينطبق على المستأجرين من الأجانب لوحدات غير سكنية[2].

---

(١) نقض ٢٦/١١/١٩٩٢ الطعن رقم ١٣١٢ لسنة ٦٢ ق، ١٠/٦/١٩٩٣ الطعن رقم ٣٦٧٤ لسنة ٥٨ ق، ١٠/٣/١٩٩٤ الطعن رقم ٣٥٣٣ لسنة ٥٩ ق.

(٢) نقض ٣١/١٠/١٩٩١ الطعن رقم ١٥٩٤ لسنة ٥٤، وانظر أيضاً نقض ١٨/١٢/١٩٩١ الطعنان رقم ٧٠٩، ٣٧٠ لسنة ٥٥ ق، ٦/٤/١٩٩٤ الطعن رقم ٣٦٤٩ لسنة ٥٩ ق.

(٣) ـ أسباب الامتداد: الوفاة أو الترك على حد سواء:

إن القصد من صدور نص المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هو العمل على توفير الأماكن المخصصة للسكنى ـ كما أفصح عن ذلك تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب ـ ولذلك اتجه إلى تنظيم الامتداد القانوني لعقد الإيجار المبرم لصالح المستأجر الأجنبي على نحو مغاير لما تضمنه نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بحيث لا يبيح الاستفادة من ميزة الامتداد القانوني للعقد إلا للمدة المحددة لإقامته بالبلاد وقصر الانتفاع بتلك الميزة واستمرار العقد ـ عند انتهاء إقامة المستأجر في البلاد ـ على الزوجة المصرية للمستأجر الأجنبي وأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ولم يغادروا البلاد نهائياً، فنسخ ضمناً بذلك ما تضمنه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أحكام أخرى تتعارض مع تلك الأحكام التي استحدثها، ومن ثم فإنه اعتباراً من تاريخ نفاذ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في ١٩٨١/٧/٣١ وإعمالاً للأثر الفوري لنص المادة ١٧ منه ـ باعتباره نصاً آمراً ومتعلقاً بالنظام العام ـ يتعين الانتفاع بميزة الامتداد القانوني لعقد الإيجار المبرم لصالح المستأجر الأجنبي ـ في حالات انتهاء إقامة المستأجر في البلاد ـ على من ذكر صراحة بالنص وبالشروط المحددة به.

إذا كانت صياغة المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد جاءت في عبارة مطلقة، فان قصر نطاقها على حالات انتهاء إقامة المستأجر بالبلاد لسبب آخر غير الوفاة يكون تقييداً لمطلق النص وتخصيصاً لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز ذلك أنه متى كان النص صريحاً جلياً قاطعاً في الدلالة على المراد منه فلا محل للخروج عليه أو تأويله بدعوى استهداء قصد الشارع منه لأن محل هذا البحث يكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه[1].

---

(١) نقض ١٩٩٦/٥/٢٩ الطعن رقم ٢٢٩٥ لسنة ٦٢ ق.

ـ جواز الاستناد إلى المشاركة السكنية للمستأجر الأجنبي:

في حكم جريء لمحكمة النقض قضت بما يلي «المقرر ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ أن لعقد إيجار السكن طابعاً عائلياً وجماعياً لا يتعاقد فيه المستأجر ليقيم في المسكن بمفرده، وإنما ليضم إليه أفراد أسرته، ومن يتراءى له إيواءهم به، وأن المساكنة التي تنشى للمنتفعين بالعين المؤجرة حقاً في البقاء فيه بالرغم من ترك المستأجر لها أو وفاته تستلزم حصول المشاركة السكنية للمنتفع منذ بدء الإجارة، ويقصد بتلك المشاركة الإقامة المستقرة المعتادة وانصراف نية المقيم إلى أن يجعل من هذا السكن مراحه ومغداه بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه، وما لم تنقطع إقامة المشارك بالعين فإنه يحق له بهذه الصفة البقاء فيها طوال مدة العقد والانتفاع بها بعد ترك المستأجر الأصلي لها أو وفاته، ولا يحول دون ذلك خلو عقد الإيجار من تقرير ذلك الحق للمساكن وتستقل محكمة الموضوع بتقدير حصول المشاركة السكنية أو نفيها باعتبارها من مسائل الواقع تستخلصها المحكمة مما تطمئن إليه من أدلة الدعوى دون معقب عليها في ذلك متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة».
وبناء على ذلك قضت المحكمة بنقض حكم الاستئناف الذي قضى بتأييد حكم أول درجة الذي رفض دعوى الطاعن تأسيساً على أن المستأجرة الأصلية لبنانية الجنسية وأن الأوراق قد خلت من دليل يثبت حصولها على الجنسية المصرية وأن الطاعن قريبها من الدرجة الثانية فلا يفيد من القاعدة العامة الواردة بالمادة رقم ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بامتداد عقد الإيجار للشقة موضوع النزاع المؤرخ ١/١/١٩٧٤، وينتهي هذا العقد بوفاتها بقوة القانون حسبما قضت به المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

«في حين أن واقع الحال في الدعوى ومقصوده من دفاعه فيها بحسب حقيقته ومرماه يدل على أن الطاعن يؤسس مطلبه البقاء بالعين المؤجرة على حكم المشاركة السكنية لجدته المستأجرة للعين منذ بدء الإيجار حتى وفاتها،

مما يخوله - حال ثبوت هذه المشاركة - الحق في البقاء بها بعد وفاتها باعتباره مستأجراً أصلياً، ومصدر هذا الحق - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو العقد اعتباراً بأنه إذا تعدد المستأجرين لعين واحدة وانصرفت نيتهم وقت التعاقد إلى إحداث الأثر القانوني للعقد بما يرتبه من حقوق ويفرضه من التزامات فيعتبر كل منهم مستأجراً للعين، ولا يغير من ذلك أن يحرر العقد باسم أحدهم دون الباقين إذ قد تفرض بعض الظروف الأدبية والاجتماعية ذلك، وتكون علاقة الإيجار في حقيقتها قد انعقدت بين المؤجر والمستأجرين جميعاً ويكون لهؤلاء المستأجرين كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار دون أن يعتبر ذلك إخلالاً بمبدأ نسبية أثر العقد. . .»[1].

(٤) - شروط الامتداد:

يشترط لامتداد عقد الإيجار الأجنبي للزوجة المصرية وأولادها منه ما يلي:

(١) ثبوت قيام الزوجة وقت انتهاء العقد المحرر للزوج بانتهاء إقامته وأن تظل على جنسيتها المصرية[2].

(٢) عدم مغادرة البلاد بصفة نهائية[3].

(٣) وجوب ثبوت الإقامة الفعلية بالعين المؤجرة[4].

(٤) بالنسبة للأبناء الأجانب يتعين لامتداد عقد الإيجار إليهم ثبوت إقامة

---

(١) نقض ١٤/٣/١٩٩٣ الطعن رقم ٣٢٦ لسنة ٥٧ ق.

(٢) نقض ٤/٦/١٩٨٩ الطعن رقم ٧٠٨ لسنة ٥٣ ق، ١٠/٢/١٩٩٢ الطعن رقم ١٠٠٤ لسنة ٥٦ ق.

(٣) الأحكام السابقة الإشارة إليها في الهامش السابق.

(٤) نقض ٢٩/١/١٩٩٢ الطعن رقم ١٥١٩ لسنة ٥٦، وقد قضت محكمة النقض بعدم كفاية مجرد ثبوت واقعة الزواج والزفاف دليلاً على ثبوت الإقامة الفعلية بالعين انظر نقض ٢٢/٤/١٩٩٢ الطعن رقم ٨٣٧ لسنة ٥٧.

لهم في الداخل وفقاً لأحكام القانون[1].

٤ ـ قصر الاستفادة من الحكم الوارد في المادة ٢٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على المستأجرين المصريين دون الأجانب:

تنص المادة ٢٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن «تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى، الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية».

«ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين».

ويقصد بذلك الأماكن المستعملة مدارس أو مستشفيات أو نوادي أو أماكن للعبادة. فإن هذه الأماكن تعتبر في حكم الأماكن المؤجرة لأغراض السكن بالنسبة للمستأجرين المصرين ويترتب على ذلك إعفاء هذه الأماكن من الزيادة في الأجرة المقررة في المادة ٧ من هذا القانون. بينما تعتبر هذه الأماكن في حكم المؤجرة لغير أغراض السكن بالنسبة للمستأجرين الأجانب وبالتالي تخضع لحكم المادة ٧ من هذا القانون.

ثانياً: عدم خضوع عقود الإيجار التي يبرمها أشخاص القانون العام بما لهم من سلطة عامة لقانون إيجار الأماكن:

يشترط لاعتبار علاقة المنتفع بالسلطة المرخصة له في الانتفاع بمال مملوك للدولة مستندة إلى ترخيص إداري تحكمها قواعد القانون العام ولا تخضع للقانون الخاص أن تكون الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة طرفاً في العقد الذي يربطهما وأن يحتوي هذا العقد على شروط استثنائية غير مألوفة في العقود المدنية التي نظمتها قواعد القانون الخاص وأن يكون متصلاً بمرفق

---

(١) نقض ٨/ ٣/ ١٩٩٠ الطعن رقم ٤١٧ لسنة ٥٤ ق.

عام أيضاً لا يتحقق به معنى المشاركة في تسييره أو أن تكون الأموال المرخص له بالانتفاع بها قد خصصت بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهوري أو قرار وزاري للمنفعة العامة. إذا توافرت هذه الشروط تكون العلاقة مستندة إلى ترخيص إداري لا عقد إيجار مما يخرجها من اختصاص المحاكم العادية ويجعل الاختصاص بما ينشأ منها من منازعات لمحاكم مجلس الدولة[1] أما إذا لم تتوافر هذه الشروط أو أحدها تكون العلاقة مستندة إلى علاقة إيجارية مدنية تحكمها قواعد قانون إيجار الأماكن[2] والعبرة في تكييف العقد والتصرف على حقيقة مرماه وتحديد حقوق الطرفين فيه إنما هو بما حواه من نصوص[3].

ـ بالنسبة لشركات القطاع العام فان الأصل عدم اعتبار العقود التي تبرمها عقوداً إدارية لأنها لا تعتبر من أشخاص القانون العام كما أن قيامها بنشاطها لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة[4] لكن عندما تعهد الدولة بإدارة مرفق عام واستغلاله إلى فرد أو شركة بحيث لا يخرج الملتزم في إدارته عن أن يكون معاوناً للدولة ونائباً عنها، وهذه الطريقة غير المباشرة لإدارة المرفق العام لا تعتبر تنازلاً من الدولة عن المرفق العام بل تظل ضامنة ومسئولة عن إدارته واستغلاله قبل الشعب ولها في سبيل ذلك أن تتدخل في شئون المرفق العام كلما اقتضت المصلحة العامة هذا التدخل ولو كان ذلك قبل انتهاء مدة الترخيص ويعتبر الترخيص الصادر من الملتزم لأحد الأشخاص لاستغلال هذا المرفق أو

---

(١) نقض ٨/ ٥/ ١٩٧٣ س ٢٤ ص ٧١١، ٨/ ٢/ ١٩٧٨ س ٢٩ ص ٤١٨، ٥/ ٦/ ١٩٨٥ الطعن رقم ٣٧٣ لسنة ٥٤ ق، ١٢/ ١٢/ ١٩٨٥ الطعن رقم ١٨٧٧ السنة ٤٩ ق، ١٦/ ٢/ ١٩٨٧ الطعن رقم ٩٣٣ السنة ٣ ق، ٤/ ٣/ ١٩٨٧ الطعن رقم ٩٣٣ سنة ٥٣ ق، ١١/ ٣/ ١٩٩٠ الطعن رقم ٤٥٩ سنة ٥٨ ق.

(٢) انظر الأحكام السابقة ويبدو أن المحكمة الإدارية العليا تذهب إلى عكس ذلك انظر على سبيل المثال حكمها في ٢١/ ٦/ ١٩٨٠ الطعن رقم ٨٥١ لسنة ٢٠ ق مجلة قضايا الحكومة ١٩٨١ العدد الثاني ص ١٧٤.

(٣) نقض ١٤/ ٦/ ١٩٥٦ س ٧ ص ٧٣٠.

(٤) نقض ٨/ ٢/ ١٩٧٨ س ٢٩ ص ٤١٨.

أي جزء منه يعتبر عقداً إدارياً[1].

في القانون اللبناني:

تنص المادة ٢ من قانون ١٦٠/ ٩٢ المعدل على أن «تستثنى من أحكام هذا القانون: ... هـ ـ إشغال الأملاك العمومية للدولة والبلديات» وبالتالي يكون الانتفاع بالأموال العامة بمقتضى ترخيص إداري بإشغالها تنطبق عليه أحكام القانون الإداري ويختص بالمنازعات الناشئة عند القضاء الإداري. علاوة على ذلك يكون للدولة أن تعدل عنه في أي وقت تبعاً لما تتطلبه المصلحة العامة.

المطلب الثالث

نطاق تطبيق التشريعات الخاصة بالإيجار من حيث الزمان

ـ تكامل مبدأ عدم رجعية القانون ومبدأ سريانه بأثر فوري مباشر:

من المبادىء المستقرة اليوم أن القانون يسري بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه، سواء في نشأتها أو في إنتاج آثارها، أو في انقضائها. يتكامل مع هذا المبدأ مبدأ آخر وهو مبدأ عدم رجعية القانون وهو يعني أن القانون لا يسري على الماضي، فالمراكز القانونية التي نشأت واكتمل تكوينها، أو انقضت، أو الآثار التي نشأت عن وضع قانوني معين في ظل قانون قديم تظل محكومة بهذا القانون ولا يجوز للقانون الجديد المساس بها.

أما بالنسبة للأوضاع القانونية الناقصة أو المراكز القانونية الممتدة فان مقتضى الأثر الفوري يؤدي إلى: أنه بالنسبة لتكوين الأوضاع القانونية الناقصة فان القانون الجديد يسري على العناصر التي تتم في ظله فقط، أما العناصر التي تكون قد اكتملت فهي تخضع للقانون القديم. أما بالنسبة للمراكز القانونية

---

(١) نقض ٢٥/ ٥/ ١٩٨٩ الطعن رقم ١٥٢ لسنة ٥١ ق.

الممتدة فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التي تحققت في ظله، في حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التي تتم بعد نفاذه ما دامت القواعد الجديدة من القواعد الآمرة التي استحدثها المشرع، كما يحكم انقضائها[1].

وقد قررت محكمة النقض هذه المبادىء بصورة واضحة وجلية في الحكم الصادر عن هيئتها العامة في ٢٥/ ٣/ ١٩٨٥[2] مع وضع بعض الضوابط فقضت بأنه من «المقرر في قوانين إيجار الأماكن أن الأحكام الخاصة بتحديد الأجرة والامتداد القانوني وتعيين أسباب الإخلاء هي قواعد آمرة ومتعلقة بالنظام العام ومن ثم فانها تسري بأثر فوري على جميع المراكز والوقائع القائمة والتي لم تستقر نهائياً وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها ومؤدى ذلك أنه إذا صدر قانون لاحق يتضمن تعديلاً في تشريعات إيجار الأماكن كان من شأنه استحداث حكم جديد متعلق بذاتية تلك القواعد الموضوعية الآمرة سواء بالإلغاء أو بالتغير إضافة أو حذفاً فان هذا التعديل يأخذ بدوره حكم القاعدة الآمرة من حيث سريانه بأثر فوري مباشر على المراكز والوقائع القائمة وقت نفاذه. أما إذا كان التعديل منصباً على بعض شروط إعمال القاعدة الآمرة دون مساس بذاتيتها أو حكمها كما لو استوجب تطبيقها توافر شروط خاصة أو إتخاذ إجراءات معينة سواء من حيث إجراءات التقاضي أو الإثبات لم تكن مطلوبة أو مقررة من قبل فان التعديل لا يسري في هذه الحالة إلا من تاريخ نفاذه وعلى الوقائع والمراكز التي تنشأ في ظله دون أن يكون له أثر على الوقائع التي نشأت في ظل القانون

---

(١) نقض ١١/ ١/ ١٩٧٨ الطعن رقم ٤٧ لسنة ٤٤ ق، ١٧/ ٢/ ١٩٨٢ الطعن رقم ٧٥٤ لسنة ٤٦ ق، ٢٨/ ١١/ ١٩٨٣ الطعن رقم ٥٩٧، ٨٧٦، ٨٨٤، لسنة ٥٢ ق، ٩/ ٥/ ١٩٨٤ الطعن رقم ٥١٤ لسنة ٤٩ ق، ٢٨/ ٢/ ١٩٨٥ الطعن رقم ١٤٢٥ لسنة ٤٩ ق، ٣١/ ٣/ ١٩٨٦ الطعن رقم ١٤٦ لسنة ٥٠ ق وانظر في تطبيق ذلك على نص المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمادة ١/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نقض ١٠/ ٦/ ١٩٩٣ الطعن رقم ٣٦٧٤ لسنة ٥٨ ق، ٢٩/ ٥/ ١٩٩٦ الطعن رقم ٢٢٩٥ لسنة ٦٢ ق.

(٢) الطعن رقم ٢٢١٩ لسنة ٥٣ ق.

السابق باعتبار أن القانون الذي رفعت الدعوى في ظله هو الذي يحكم شروط قبولها وإجراءاتها وقواعد إثباتها وقد نصت المادة ٢ من قانون المرافعات على أن «كل إجراء من إجراءات المرافعات تم صحيحاً في ظل قانون معمول به يبقى صحيحاً ما لم ينص على غير ذلك».

والمراد بالقانون في هذا الصدد القانون بمعناه الأعم فتدخل فيه كافة التشريعات سواء كانت صادرة من السلطة التشريعية أم من السلطة التنفيذية عملاً بالتفويض الصادر إليها[1]. هذه هي المبادىء التي تحكم سريان قانون إيجار الأماكن من حيث الزمان وقد طبقها القضاء في قضايا عديدة على نحو ما سنرى على مدار دراستنا لعقد الأيجار.

المبحث الثالث

قانون حرية التعاقد وأثره على قوانين إيجار الأماكن

سبق أن رأينا أن تطور القواعد القانونية في مجال إيجار الأماكن يحكمه جدلية معينة تتمثل في التنازع والتفاوت بين القواعد العامة والقواعد الخاصة. كما أنه في مجال الصياغة القانونية نجد أن التشريعات تتردد بين الحرية والتقييد.

في الوقت الحاضر نشاهد عودة قوية وإن كانت محدودة، إلى الحرية التعاقدية في مجال إيجار الأماكن. ففي مصر صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦[2] ليخضع عقود الإيجار المتعلقة بالأماكن التي لم يسبق تأجيرها، والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد الحق البقاء فيها للقواعد العامة في القانون المدني إذا تم إبرامها بعد نفاذ هذا القانون.

---

(١) نقض ١٩٧٨/١/١١ الطعن رقم ٤٧ لسنة ٤٤ ق.

(٢) نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية في العدد ٤ مكرر (أ) في ١٩٩٦/١/٣٠ السنة ٣٩ ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

في لبنان: قد صدر القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٩٢[1] ليخضع عقود إيجار العقارات المبنية المعدة للسكن ولغير السكن لحرية التعاقد ولمشيئة المتعاقدين، أي للقواعد العامة في قانون الموجبات والعقود.

وعلى ضوء ما تقدم ينبغي أن نعرض لنطاق تطبيق القانون سواء من حيث الزمان، أو المكان، أو الأشخاص، ثم نقف بعد ذلك على آثار تطبيق هذا القانون على قوانين إيجار الأماكن.

المطلب الأول: نطاق تطبيق قانون حرية التعاقد

يجب أن تحدد نطاق تطبيق هذا القانون سواء من حيث الزمان أو المكان أو الأشخاص حتى نحدد الدائرة التي تطبق فيها قوانين إيجار الأماكن إلى جانب هذا القانون.

أولاً: نطاق تطبيقه من حيث الزمان

وهنا سنعرض لعقود الإيجار التي تخضع لهذا القانون وعقود الإيجار التي لا تخضع له.

١ ـ عقود الإيجار الخاضعة للقانون:

تنص المادة الأولى من قانون ٤ لسنة ١٩٩٦ على أن «لا تسرى أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١، في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، ولا على الأماكن

(١) نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية في ملحق العدد ٣٠ في ١٩٩٢/٧/٢٣ ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون، أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون».

على ضوء ذلك نجد أن هذه العقود تشمل ثلاث طوائف على النحو التالي:

أ ـ عقود الإيجار المتعلقة بالأماكن التي لم يسبق تأجيرها قبل ٣١/١/١٩٩٦ والتي تبرم بعد هذا التاريخ:

كل عقود الإيجار المتعلقة بالأماكن التي لم يسبق تأجيرها قبل ٣١/١/١٩٩٦ والتي تبرم بعد هذا التاريخ تخضع للقواعد العامة في القانون المدني. وسواء كان هذا الإيجار خالياً أو مفروشاً، بل أكثر من ذلك أن كل العقود التي تتعلق باستغلال هذه الأماكن على أي نحو كان أو التي تتعلق بالتصرف فيها بالبيع وغيره لم تعد خاضعة للتنظيم الآمر في قوانين إيجار الأماكن وإنما تخضع لمبدأ الحرية التعاقدية والقواعد العامة أو الخاصة في القانون المدني والتي تحكم هذه العقود.

ب ـ عقود الإيجار المتعلقة بالأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل ٣١/١/١٩٩٦ والتي تبرم بعد هذا التاريخ:

وهذه الطائفة من العقود تفترض أن هناك أماكن كانت خاضعة لقوانين إيجار الأماكن وأن العقود المتعلقة بها قد انتهت لأي سبب من الأسباب ولم يكن لأي أحد حق البقاء فيها طبقاً لهذه القوانين وأنها ظلت خالية إلى أن صدر القانون الجديد في ٣٠/١/١٩٩٦ ثم أراد أصحابها إبرام عقود إيجار جديدة بعد هذا التاريخ فان هذه العقود التي تبرم بعد تاريخ العمل بهذا القانون تخضع لهذا القانون الجديد، وبالتالي للقواعد العامة في القانون المدني.

وبالنسبة لهاتين الطائفتين من العقود يتعين أن يتم إبرام العقد بعد تاريخ العمل بهذا القانون الجديد (٣١/١/١٩٩٦) بمعنى أن يتحقق وجود العقد ونفاذه بعد هذا التاريخ.

وعلى ذلك إذا كان العقد قد تم إبرامه قبل هذا التاريخ ولكن وجود الالتزامات الناشئة عنه معلقة على شرط واقف، كأخذ موافقة جهة إدارية معينة، أو موافقة محكمة مثلاً. فإن تحقق الواقعة بعد العمل بالقانون الجديد لا يخول دون خضوع هذا العقد لقوانين إيجار الأماكن لأن تحقق الشرط يرتد بأثر رجعي لتاريخ العقد ويعتبر هذه الالتزامات موجودة من وقت إبرامه، وبالتالي تخرج من تطبيق هذا القانون الجديد.

أما إذا كان نفاذ عقد الإيجار مضاف إلى أجل واقف وكان حلول هذا الأجل بعد تاريخ العمل بهذا القانون فإن هذا العقد لا يرتب آثاره إلا من هذا التاريخ دون أن يكون لحلول الأجل أي أثر رجعي وبالتالي فان هذا العقد يخضع لأحكام القانون الجديد. مثال ذلك أن يحرر عقد الإيجار قبل العمل بالقانون ولكن أرجىء نفاذه إلى تاريخ معين لاحق لنفاذ القانون الجديد كتاريخ تسليم العين المؤجرة أو تاريخ بدء سداد الأجرة مثلاً. فمثل هذا العقد لم ينفذ إلا في ظل القانون الجديد فيخضع بالتالي لأحكامه.

وكذلك الأمر بالنسبة للوعد بالإيجار الذي يتم قبل العمل بهذا القانون ولا يتم إعلان الرغبة من جانب الموعود له إلا بعد صدور القانون الجديد، حيث أنه بإعلان الرغبة يتلاقي القبول والإيجاب في الإيجار الموعود به من وقت إعلان الرغبة ويبدأ عقد الإيجار في ترتيب آثاره، كتسليم العين المؤجرة والالتزام بدفع الأجرة وتبدأ مدة الإيجار في السريان. أما قبل ذلك فان الوعد لم يكن ليرتب هذه الآثار ولكن كل ما يرتبه من آثار على عاتق الواعد هو أن يمتنع عن القيام بأي عمل يحول دون إبرام عقد الإيجار وإلا تعرض للمسئولية. فالوعد بالإيجار بحسب وضعه وطبيعته يعتبر عقداً تمهيدياً يهدف إلى إبرام عقد الإيجار، وبالتالي فانه ليس إلا مجرد وسيلة للوصول إلى هذا العقد. فالوعد بالإيجار ليس إيجاراً بل هو عقد آخر مستقل ويتميز عنه تماماً. ولذلك فان طالما أن عقد الإيجار لم ينعقد بعد، فان الالتزامات التي يرتبها ذلك العقد لا تنشأ في ذمة

الواعد بمجرد الوعد، فلا يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين الموعود بتأجيرها أو تسليمها، فهذه الالتزامات لا تترتب إلا على عقد الإيجار والذي يتم بصدور القبول عن طريق إعلان الرغبة من جانب المستأجر والتي يتلاقى مع الإيجاب الذي عبر فعلاً عنه الواعد برضاه بالعقد الموعود به والذي يظل قائماً طوال مدة الوعد. ولا ينعقد عقد الإيجار إلا من وقت هذا التلاقي أي وقت إعلان الرغبة دون أي أثر رجعي. ولا يمكن اعتبار الوعد بالإيجار في حكم تعليق العقد على شرط الواقف وإعطائه حكمه[1] لسبب بسيط هو أن الشرط أمر خارجي عارض تضيفه الإرادة إلى الالتزام بعد أن يستوفي أركانه وعناصر تكوينه[2] بينما القبول المتمثل في إعلان الرغبة من جانب الموعود له في الإيجار لا يعد كذلك وإنما يعتبر عنصر جوهرياً لتحقق الرضا الذي بدونه لا يقوم العقد ذاته.

فالعبرة إذن بإبرام عقد الإيجار، أي يتحقق وجوده ونفاذه، بعد تاريخ العمل بالقانون الجديد وذلك حتى يخضع لهذا القانون. وعلى ذلك فان صدور الحكم بثبوت علاقة إيجارية وإلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار بعد العمل بالقانون الجديد ليس من شأنه إخضاع هذه العلاقة لهذا القانون حيث أن الحكم المقرر لوجود علاقة إيجارية سابقة على العمل بالقانون الجديد وليس منشئاً لها وأن الخلاف كان يدور حول مسألة إثباتها فقط. وبالتالي تظل هذه العلاقة، التي تم إثباتها بعد العمل بالقانون الجديد، خاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن التي تمت في ظلها. وكذلك الأمر بالنسبة لانتقال عقد الإيجار القائم عن طريق

---

(١) انظر محمد خيري أبو الليل، المرجع السابق، الجزء الأول، ١٩٩٧ ص ١٧، وانظر أيضاً إلى أحكام النقض التي أشار إليها في هذا الصدد هامش ١.

(٢) انظر مؤلفنا في أحكام الالتزام، دار النهضة العربية، بيروت ١٩٩٥ ص ٢١٣ وما يؤيد وجهة نظرنا هذه انظر المادة ٤٢٢ مدني والتي تنص على أن عقد بيع الشيء بشرط المذاق (وهو يعتبر عقد وعد بالبيع وفقاً لما هو مستقر عليه في الفقه) لا ينعقد إلا من الوقت الذي يتم فيه هذا الإعلان» انظر أيضاً مؤلفنا في العقود المسماة، الجزء الأول، عقد البيع دار النهضة العربية ١٩٩٧، ص ٨٣ ـ ٨٤.

التنازل عن الإيجار والذي تم بعد تاريخ العمل بالقانون الجديد فانه مع ذلك يظل عقد الإيجار خاضعاً لقوانين الإيجار الأماكن التي أبرم في ظلها ولا يخضع للقانون الجديد.

حـ - عقود الإيجار المتعلقة بالأماكن التي تنتهي عقود إيجارها بعد ١٩٩٦/١/٣١ دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً لقوانين إيجار الأماكن[1]:

هذه الطائفة من العقود تفترض أن هناك أماكن كانت وما زالت خاضعة لقوانين إيجار الأماكن بعد تاريخ العمل بالقانون الجديد، ثم توفر سبب من أسباب انتهاء هذه العقود طبقاً لقوانين إيجار الأماكن الخاضعة لها ولم يكن هناك أحد له حق البقاء فيها طبقاً لهذه القوانين. وبالتالي عادت هذه الأماكن إلى مالكها. فإذا قام هذا المالك بإبرام عقود إيجار جديدة متعلقة بهذه الأماكن فان هذه العقود ستخضع بطبيعة الحال لأحكام القانون الجديد طبقاً لمبدأ سريان القانون بأثر فوري مباشر.

٢ - عقود الإيجار غير الخاضعة للقانون:

فيما عدا الطوائف الثلاثة السابقة فان جميع عقود الإيجار القائمة والسارية إلى الآن تظل خاضعة لقوانين إيجار الأماكن على النحو الذي عرضنا له وسوف نزيده تفصيلاً فيما بعد.

ويلاحظ أن قوانين إيجار الأماكن تعرضت للعديد من الإلغاء لأحكامها

---

(١) وقد أضيفت عبارة «دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون» وذلك للحفاظ على الحقوق المقررة لأصحاب المهن الحرة وورثتهم المقررة في القوانين الخاصة المنظمة لهذه المهنة كقانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ (م ٢/٥٥ منه) وقانون ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية (الماد ٥، ٦) وقانون ممارسة مهنة الصيدلة رقم ٤٤ لسنة ١٩٨٢ وهذا ما يستفاد من المناقشات التي دارت حول نصوص قانون ٤ لسنة ١٩٩٦ (انظر مضبطة الجلسة الخامسة عشرة دورة الانعقاد العادي الأول بتاريخ ١٩٩٦/١/٣٠ ص ٢٢، ٢٣، ٣١، ٣٤).

عن طريق المحكمة الدستورية العليا على النحو السابق بيانه. ولم يبق بعد ذلك إلا تدخل المشرع لوضع التنظيم القانوني لهذه العقود والتي سيؤول في نهاية المطاف إلى الرسو على ضفاف مبدأ الحرية التعاقدية. وتستطيع أن تسجل هنا أن ذلك لا يعتبر الحلقة الأخيرة في التطور وإنما سيكون بداية لمرحلة جديدة قد يتلوها مراحل أخرى تشهد نفس التنازع والتناوب بين القواعد العامة والقواعد الخاصة، وعلى مستوى الصياغة القانونية التنازع والتناوب بين الحرية والتقييد. وهذه هي سنة التطور في شتى المجالات. ولذلك نرى أنه يجب أن تعالج هذه المشكلة بروية وحكمة حتى لا تخضع هذه العلاقات لمزيد من عدم الاستقرار ولمزيد من الصراعات بين أطرافها في المستقبل.

في القانون اللبناني:

تنص المادة الأولى من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٩٢ على أنه «ألغى نص المادة ٥٤٣ من قانون الموجبات والعقود[١] بالنسبة لعقود الإيجار التي تعقد بعد تاريخ نفاذ هذا القانون ويستعاض عنه بالنص الآتي:

«تخضع عقود إيجار العقارات المبنية المعدة للسكن ولغير السكن لحرية التعاقد ولمشيئة المتعاقدين في كل ما لا يتعارض مع الأحكام الإلزامية الآتية:

أولاً: المدة:

«إذا كانت المدة المحددة في العقد أقل من ثلاث سنوات، تعتبر الإجارة معقودة لفترة زمنية مدتها ثلاث سنوات».

«أما إذا رغب المستأجر المستفيد من التمديد في ترك المأجور فعليه أن يعلم المؤجر قبل شهرين من نهاية السنة المحددة، ببطاقة مكشوفة ومضمونة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب لدى الكاتب العدل».

---

(١) والنص الأصلي للمادة ٥٤٣ موجبات وعقود قبل تعديلها كان ينص على أنه «إذا كانت مدة إيجار العقد تتجاوز ثلاث سنوات فلا تعتبر بالنظر إلى شخص ثالث إلا إذا سجل عقد الإيجار في السجل العقاري. ويخضع تجديد الإيجار الضمني للقاعدة نفسها».

ثانياً: تستثنى من الأحكام السابقة:

أ ـ عقود الإيجارات الموسمية العائدة لأماكن الاصطياف والإشتاء.

ب ـ عقود إيجار الأماكن التي يقدمها أرباب العمل لإجرائهم مجاناً أو ببدل.

ثالثاً: إذا كان عقد إيجار العقار، مبنياً كان أو غير مبني، تتجاوز مدته ثلاث سنوات فلا يعتبر بالنظر إلى شخص ثالث إلا إذا سجل العقد في السجل العقاري ويخضع تجديد عقد الإيجار الضمني للقاعدة نفسها».

(أولاً) العقود الخاضعة لقانون حرية التعاقد:

تخضع جميع عقود الإيجار، سواء للعقارات المبنية المعدة للسكن أو لغير السكن، والتي تعقد بعد تاريخ نفاذ هذا القانون (٢٣/٧/١٩٩٢) لمبدأ الحرية التعاقدية سواء من حيث مضمونه أو تنفيذه وإنهاءه.

وهذه العقود تشمل العقود المتعلقة بالعقارات المبنية التي لم يسبق تأجيرها قبل ٢٣/٧/١٩٩٢ وكذلك تشمل العقود المتعلقة بهذه العقارات والتي انتهت عقود إيجارها قبل ٢٣/٧/١٩٩٢ والتي يتم تأجيرها بعد هذا التاريخ. كما أن العقارات التي تنتهي عقود إيجارها بعد ٢٣/٧/١٩٩٢ لأي سبب من الأسباب المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن ولم يكن لأحد حق البقاء فيها طبقاً لهذه القوانين ويرغب ملاكها في تأجيرها من جديد فانها تخضع لأحكام القانون الجديد طبقاً لمبدأ الأثر الفوري لسريان القانون.

ولكن كل هذه العقود سوف تتقيد بالحد الأدنى للمدة المقرر لمصلحة المستأجر وهو ثلاث سنوات. فإذا كانت المدة المحددة في العقد أقل من ثلاث سنوات فإنها تعتبر معقودة لفترة زمنية مدتها ثلاث سنوات. لكن للمستأجر المستفيد من هذا التمديد أن يترك المأجور قبل انقضاء هذه المدة ولكن عليه مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها، وهي أن يعلم المؤجر قبل شهرين من

نهاية السنة المحددة بأحد أمرين: أما ببطاقة مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام، وإما بموجب كتاب لدى الكاتب العدل. أما إذا كان الإيجار معقود لمدة ثلاث سنوات فأكثر فإن العقد يكون شريعة المتعاقدين بما اتفق عليه من مدة وأجر.

وإذا كان هناك تمديد للعقد المعقود لمدة أقل من ثلاث سنوات لصالح المستأجر فإن هذا التمديد للعقد يكون بنفس الشروط المتفق عليها ودون أن يتضمن أية زيادة للأجرة المتفق عليها.

وقد استثنى المشرع من الحد الأدنى لمدة العقد وبالتالي من الامتداد للإجارة إذا كانت مدتها أقل من هذا الحد عقود الإيجارات الموسمية والمتعلقة بأماكن الاصطياف والإشتاء، وكذلك عقود إيجار الأماكن التي يشغلها العمال بالتبعية لعقد العمل. وهذا يعني أن هذه العقود تنتهي بانتهاء مدتها في الإيجارات الموسمية وبانتهاء عقد العمل بالنسبة للأماكن التي يقدمها أرباب العمل لأجرائهم وينبغي على المستأجر تسليم المأجور المؤجر فور انتهاء العقد وإلا عد شاغلاً للمؤجور دون مسوغ مشروع مما يحيز للمالك طرده علاوة على مطالبته بالتعويض على الفترة التي انتفع فيها بالمأجور بعد انتهاء مدة العقد.

وقد استلزم المشرع لنفاذ عقود الإيجار التي تزيد مدتها على ثلاث سنوات في حق الغير تسجيلها في السجل العقاري. كما أن تجديد عقد الإيجار ولو كان ضمنياً يخضع لنفس الحكم.

(ثانياً) عقود الإيجار غير الخاضعة لقانون حرية التعاقد:

جميع عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات المبنية المعدة للسكن أو لغير السكن والتي ما زالت سارية إلى الآن ولم تنته لأي سبب من الأسباب المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن فإنها لا تخضع للقانون الجديد وتظل

محكومة بالقوانين التي أبرمت في ظلها[1] وعلى الأخص القانون رقم ١٦٠ لسنة ١٩٩٢ المعدل. وقد نصت المادة ٣ من هذا القانون على أنه «بالرغم من كل اتفاق سابق مخالف، ومع مراعاة الاستثناءات المحددة في المادة ٢ من هذا القانون، تمدد لغاية ٣١/١٢/١٩٩٥ ضمن الشروط والأحكام الواردة في هذا القانون، عقود إيجار العقارات المبنية المعقودة أو المحددة قبل صدوره».

«يسري التمديد سنة فسنة لمصلحة المستأجر، ويحق لهذا الأخير أن يتنازل عن حقه فيه على أن يعلن رغبته بعدم التمديد قبل شهرين على الأقل من انتهاء السنة الممددة وذلك بموجب بطاقة بريدية مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام يوجهها إلى المؤجر أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل».

«ويبقى التنازل عن الحق بالتمديد الحاصل بين ١/١/١٩٨٧ وتاريخ العمل بهذا القانون نافذ المفعول، كما يبقى نافذ المفعول التنازل عن الحق بالتمديد الحاصل في ظل القوانين السابقة».

وقد مدد العمل بالقانون ١٦٠/٩٢ المعدل مرتان، الأولى إلى ٣١/١٢/١٩٩٦، والثانية إلى ٣١/١٢/١٩٩٧ ومن المنتظر صدور قانون ينظم عقود الإيجار المعقودة أو الممدة قبل صدوره.

خاتمة: اعتباراً من تاريخ ٢٣/٧/١٩٩٢ تاريخ نفاذ قانون ١٥٩ لسنة ١٩٩٢ **لا تطبق القواعد الخاصة بالاختصاص القضائي وطرق المراجعة في قضايا الإيجار** المنصوص عليها في المادة ٢١ من القانون ١٦٠ لسنة ١٩٩٢ المعدل على المنازعات الخاضعة لقانون حرية التعاقد وإنما يرجع بصددها إلى القواعد العامة في قانون أصول المحاكمات المدنية.

ثانياً: نطاق تطبيقه من حيث المكان:

حرر قانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بعض الأماكن من قوانين الإيجار وأخضعها

---

(١) انظر نص المادة ٣٠ من القانون ١٦٠/١٩٩٢ المعدل.

لأحكام القانون المدني. وقد سبق أن رأينا أن هذه الأماكن تشمل ما يلي:

١ ـ الأماكن التي لم يسبق تأجيرها قبل صدور القانون القائم منها أو التي تنشأ بعد ذلك.

٢ ـ الأماكن التي سبق تأجيرها وانتهت عقود إيجارها، أياً كان سبب هذا الانتهاء، قبل العمل بالقانون الجديد ولم يبرم بشأنها أي عقود إيجار إلى حين صدور هذا القانون.

٣ ـ الأماكن المؤجرة إلى حين صدور القانون والتي انتهت عقود إيجارها بعد ذلك طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن ولم يكن لأحد الحق في البقاء بالعين المؤجرة طبقاً لأحكام هذه القوانين.

ويسري القانون الجديد على هذه الأماكن أياً كان الغرض من تأجيرها، سواء كان للسكن أو لغير السكن، وأياً كان موقعها، سواء كانت في عواصم المحافظات أو في البلاد المختبرة مدناً أو في القرى. كما أن المالك، بعد العمل بهذا القانون، غير مقيد في الأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى أو غير السكنى بمساحة معينة من مباني العقار كما هو وارد في المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

يضاف إلى هذه الأماكن الأماكن التي لا تدخل في مفهوم المكان طبقاً لأحكام قوانين الإيجار على النحو السابق بيانه. وكذلك المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل. وكذلك إيجار الأراضي الفضاء. كل هذه العقود تخضع لأحكام القانون المدني أصلاً.

ـ كما أن الأماكن المنصوص عليها في القانون الجديد تخضع لأحكام القانون المدني سواء كانت منشأة وفقاً لقانون استثمار المال العربي والأجنبي أو منشأة من رأس المال المصري، وسواء كانت من الإسكان الفاخر أو من الإسكان المتوسط والاقتصادي.

ـ كما أن المباني التي يقيمها مستأجر الأراضي الفضاء بقصد السكن تخضع لأحكام القانون المدني طالما تم الاتفاق على ذلك بعد العمل بالقانون الجديد. وبالتالي لم يعد هناك محل للالتزام بالقيود الواردة في المادة ٤ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

لم يعد هناك محل لاشتراط الصفة الرئيسية للمكان محل العلاقة الإيجارية حيث أنه إذا لم تتوافر هذه الصفة فان العلاقة الإيجارية كانت تخضع أصلاً لأحكام القانون المدني، وكذلك الأماكن المخصصة للاستغلال التجاري أو الصناعي أو المهني إذ أن المكان المبني غير مقصود لذاته، بل كان الغرض الأساسي من الإجارة هو استغلال ما هو قائم فعلاً من منشآت صناعية أو تجارية بما اشتملت عليه من مقومات وعناصر مادية ومعنوية فكانت تخضع أصلاً لأحكام القانون المدني ـ وكذلك بالنسبة للأماكن التي كانت تشمل عناصر أكثر أهمية من المكان ذاته كانت خاضعة لأحكام القانون المدني أصلاً.

ـ بالنسبة للتأجير المفروش:

فقد نصت المادة الثانية من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ على أن «تطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة، وفي شأن استغلالها أو التصرف فيها».

يتضح من ذلك أن التأجير المفروش يخضع لأحكام القانون المدني اعتباراً من ١٩٩٦/١/٣١ تاريخ نفاذ القانون. ويترتب على ذلك عدم خضوع إيجار الأماكن المفروشة للقيود والأحكام الواردة في الفصل الرابع من الباب الأول من قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (في المواد ٣٩ ـ ٤٨) فلم يعد المالك مقيداً بالنسبة لعدد الشقق التي يحق له تأجيرها مفروشة، ولا الأماكن أو الحالات التي يتم فيها هذا التأجير. وكذلك الحال بالنسبة للمستأجر للأماكن الخاضعة للقانون حرية التعاقد لم يعد له الحق في التأجير المفروش في الحالات المنصوص عليها في المادة ٤٠ ولا للأحكام الواردة في المادة ٤٥ والخاصة بالأجرة الإضافية

كما أن عقد إيجار المفروش لم يعد يخضع للالتزام الملقى على عاتق المؤجر بإخطار قسم الشرطة والمنصوص عليه في المادة ٤١ . وكذلك لم يعد يخضع عقد إيجار المفروش لإجراء القيد بالوحدة المحلية المختصية وما يترتب على تنفيذه من آثار ولم يعد ملاك ومستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي طبقاً لأحكام قانون حرية التعاقد الحق في الاستفادة من الترخيص لهم بتأجير هذه الأماكن مفروشة (م ٤٤) وإنما يخضعوا في ذلك لأحكام القانون المدني.

وأخيراً لم يعد الملاك مقيدين فيما يعرضون من وحدات للتمليك للغير أو التأجير المفروش عند القيام ببناء معين بنسب معينة لهذه الأغراض وللتأجير لأغراض السكنى كما هو كان وارداً في نص المادة ١٣ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . كما أن الأماكن المفروشة المؤجرة طبقاً لأحكام قانون حرية التعاقد لم تعد تخضع للإجراءات والقواعد الخاصة بأسباب الإخلاء الواردة في المادة ١٨ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإنما تخضع في ذلك لأحكام القانون المدني.

كما أن نص المادة الثانية حرر عقود الاستغلال والتصرف من القيود الواردة في قوانين إيجار الأماكن. فبالنسبة للعقود المتعلقة باستغلال الشيء فتنصرف إلى عقود الانتفاع والحكر العارية والشركة وقسمة المهاياة (م ٨٤٨ مدني) وهذه العقود تخضع لأحكام القانون المدني. أما بخصوص عقود التصرف فانها تشمل البيع والمقايضة والهبة والوصية وتقديم حصة في شركة وهذه العقود تخضع كلية لأحكام القانون المدني من تاريخ نفاذ القانون الجديد. وبذلك لم تعد تخضع هذه العقود من هذا التاريخ للقيود الواردة في قوانين إيجار الأماكن من ذلك مثلاً المادة ٦٨ وما بعدها من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٣ من قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . ولم يعد هناك محل من تطبيق المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والخاص بتقرير عقوبة جنائية على من باع مكاناً أو جزء، ولو بعقد غير مشهر، إذا كان هذا البيع على خلاف

مقتضى عقد سابق. وكذلك المادة ٢٣ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التي تقرر عقوبة جنائية وبطلان العقد إذا صدر من مالك على خلاف عقد سابق منه[١].

- أماكن لا تخضع لأحكام القانون المدني ولا لأحكام قوانين الإيجار:

هناك أماكن لا تخضع لأحكام القانون المدني ولا لأحكام قوانين الإيجار:

(١) المساكن التي تشغل بتصاريخ إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارىء والضرورة ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير (م ٢/٧ قانون ٤٩ سنة ١٩٧٧).

(٢) الأماكن التي يتم شغلها عن طريق الترخيص بالانتفاع بالمال العام حيث أن هذه التراخيص تخضع لأحكام القانون الإداري.

- عدم اعتبار العلاقة الناشئة عن الاستيلاء علاقة إيجارية في مفهوم قواعد الإيجار في القانون المدني.

هذه العلاقة تخضع للنصوص الخاصة بالاستيلاء. كما أن إخضاعها لقوانين إيجار الأماكن يكون في حدود ما نص عليه المشرع في المادة ٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على النحو السابق بيانه.

ثالثاً: نطاق تطبيقه من حيث الأشخاص:

لم يعد هناك محل للتفرقة بين المصري والأجنبي:

بعد تاريخ العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ (٣١/١/١٩٩٦) لم يعد هناك محل للتفرقة بين المصري والأجنبي في الأمور الآتية:

- لا يوجد حظر على التأجير المفروض على الأجنبي في القانون المدني.
حيث أنه لا يوجد قيد في القانون المدني يحول بين المالك الأجنبي وكذلك

(١) وقد حكمت المحكمة الدستورية العليا بدستورية نص المادة ١/٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في خصوص بطلان كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً.

المستأجر (إذا كان العقد لم يتضمن شرطاً مانعاً من التأجير من الباطن) وتأجير المكان مفروشاً.

- **لا يوجد حكم في القانون المدني يقرر بانتهاء عقد إيجار الأجنبي بانتهاء إقامته**: وعلى ذلك فانه اعتباراً من ١٩٩٦/١/٣١ لم يعد هناك محل لتطبيق أحكام المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي تقضي بانتهاء عقد إيجار الأجنبي بانتهاء إقامته، حيث أن عقد إيجار الأجنبي ستخضع لأحكام القانون المدني ولا يوجد في هذا القانون أي قيد في هذا الخصوص.

- **كما أنه لم يعد هناك محل لامتداد عقد إيجار الأجنبي للزوجة المصرية وأولادها منه فقط** وإنما سيخضع العقد لأحكام القانون المدني في هذا الخصوص. وهذا القانون لم يفرق بين من ينتقل إليهم عقد الإيجار عند وفاة المستأجر أو تركه طالما أن مدة العقد لم تنته بعد.

- **عدم خضوع عقود الإيجار التي يبرمها أشخاص القانون العام بما لهم من سلطة عامة للقانون المدني أو لقانون إيجار الأماكن على النحو السابق بيانه.**

المطلب الثاني

أثر تطبيق قانون حرية التعاقد على قوانين إيجار الأماكن

بعد تطبيق قانون حرية التعاقد فانه ينبغي أن نتعقب أثر هذا التطبيق على قوانين إيجار الأماكن للوقوف على مدى التغيير في القواعد القانونية الواجبة التطبيق على عقد الإيجار. وسوف يتجلى ذلك واضحاً في مجال إبرام العقد، ومجال تحديد مضمونه، ونفاذه وإثباته، ومجال تنفيذه وانتهاءه. ولنر ذلك بشيء من التفصيل:

أولاً: في مجال إبرام العقد:

بعد صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الخاص بالحرية التعاقدية في

مجال عقد الإيجار فإن هذا العقد سيتحرر من القيود الواردة في قوانين إيجار الأماكن والمتعلقة بإبرام عقود الإيجار - فلم يعد هناك محل لتطبيق الأولوية في استئجار المسكن للعامل المنقول إلى بلد بدلاً من عامل آخر في ذات جهة العمل (م ٧/ ١ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) كما أنه لا محل لتطبيق تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر في البلاد وبين الأحياء المنصوص عليها في المادة ٧/ ٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧[١].

- ولم يعد هناك محل لتطبيق الحظر الوارد في المادة ٨ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والذي لا يجيز للشخص احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد بدون مقتضى[٢] وكذلك الحظر الخاص بعدم إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة معينة أو التراخي عمداً في إعدادها للاستغلال (٨/ ٢)[٣] وبالتالي لا محل لتطبيق الجزاء الجنائي المقرر على مخالفة هذه المادة في نص المادة ٧٦ من نفس هذا القانون.

- كما أنه لا محل لتطبيق نص المادة ١٣ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

(١) وقد الغيت المحكمة الدستورية هذه الفقرة في أكتوبر ١٩٩٧ وبالتالي لم يعد لها محل من التطبيق سواء على عقود الإيجار السارية أو عقود الإيجار التي تبرم بعد العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

(٢) معنى ذلك أنه يحق لأي مستأجر في ظل قوانين الإيجار أن يستأجر بعد العمل بالقانون الجديد ما يشاء من مساكن دون أن يقع تحت طائلة هذا الحظر أو الجزاء الجنائي المقرر عليه إذ يتعين لتوافر هذا الحظر أن يكون كلا المسكنين المحتجزين مما يخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن حتى تتوافر العلة من الحظر طبقاً لهذه الأحكام. أما إذا كان أحد المسكنين قد تم استئجاره في ظل القانون الجديد فإن عقد الإيجار لا يخضع للامتداد القانوني وسينتهي بنهاية مدته المتفق عليها بما لا يصادر حق غيره في استئجار هذا المسكن بعد إنتهاء مدته بما ينتفي معه علة حظر حجز مسكنين في البلد الواحد.

(٣) هذا النص قاصر على المساكن المعدة للاستغلال قبل العمل بالقانون الجديد أما بعد العمل بأحكام هذا القانون فإن هذا النص لا ينطبق على المساكن الخالية حتى ولو كانت قد أقيمت قبل سريان هذا القانون.

والمتعلق بالقيد الوارد على عدد الوحدات التي يجوز للمالك أن يعرضها للتمليك للغير أو لتأجيرها مفروشة في كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة.

ـ وكذلك لم يعد هناك مجال لتطبيق نص المادة ٢٢/٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمتعلق بالقيد الخاص ببناء المستأجر لمبنى مكون من ثلاث وحدات دون أن يوفر للمؤجر شقة مماثلة[1].

ـ وأخيراً أنه لا محل لتطبيق نص المادة ٢٣ من نفس القانون والتي تقضي ببطلان البيع اللاحق ولو كان مسجلاً إذا جاء على خلاف تصرف سابق منصباً على ذات الوحدة. وبالتالي لم يعد هناك مجال لتطبيق العقوبات المقررة على ذلك في نص المادة ٨٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ٢٣ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكذلك الأمر بالنسبة لنص المادة ٤/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفي حالة المخالفة يقع باطلاً العقد والعقود اللاحقة للعقد الأول. لكن يجب ملاحظة أن هذا لا يمنع من تطبيق عقوبة جريمة النصب إذا كان هذا الفعل يتوافر فيه أركان جريمة النصب تطبيقاً لقانون العقوبات (م ٣٣٦ عقوبات) وكذلك لا يمنع من قيام المسئولية المدنية إذا ما توافرت أركانها طبقاً للقواعد العامة.

ثانياً: في مجال تحديد مضمون العقد:

لم يعد هناك أي قيد على تحديد أطراف عقد الإيجار للعناصر الجوهرية للعقد، الأجرة والمدة، بعد تطبيق قانون حرية التعاقد إلا ما ورد في القانون المدني في هذا الصدد.

فبالنسبة للأجرة: لم يعد هناك محل لتطبيق الفصل الثاني من الباب الأول من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمتعلق بتقدير وتحديد الأجرة (م ١٠ ـ ٢٢) وكذلك

---

(١) وقد حكمت المحكمة الدستورية بإلغاء هذا النص فلم يعد له محل للتطبيق سواء على العقود الخاضعة لقوانين الإيجار أو العقود الخاضعة لمبدأ الحرية التعاقدية طبقاً للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

الأمر بالنسبة للمواد ١ ـ ٥ الواردة في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

كما أن الوفاء بالأجرة وأحكامه ستخضع لأحكام القانون المدني وبالتالي لم يعد هناك مجال لتطبيق الأحكام الواردة في المادة ٢٧، ٢٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والجزاء الجنائي الوارد في نص المادة ٧٦ من نفس القانون.

ـ كما أن مقدار التأمين الذين يدفعه المستأجر للمؤجر عند تحرير العقد وكيفية خصمه، وغير ذلك من مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد سيخضع لمبدأ سلطان الإرادة وبالتالي لا محل لتطبيق الأحكام الواردة في المادة ٢٥، ٢٦ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبالتالي لم يعد هناك محل لتطبيق الجزاء الجنائي المنصوص عليه في المادة ٧٧.

ـ كما أن مقدم الإيجار سيخضع لاتفاق الطرفين وبالتالي لم يعد هناك محل لتطبيق نص المادة ٢٦/٢ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو الأحكام الواردة في نص المادة ٦ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

ـ فبالنسبة للمدة:

فإن مدة عقد الإيجار ستخضع للأحكام الواردة في القانون المدني. ولذلك لم يعد هناك محل لتطبيق أحكام الامتداد القانوني على عقود الإيجار الخاضعة لقانون حرية التعاقد والتي نظمتها المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، مع مراعاة أن هذه الأحكام قد تناولها الإلغاء الجزئي من جانب المحكمة الدستورية العليا[1].

---

(١) فقد قضت المحكمة الدستورية (في ١٩٩٧/١/٤) بعدم دستورية ما تضمنته المادة ٢٩ من استمرار عقد إيجار المسكن عند ترك المستأجر الأصلي له لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثانية كما حكمت بعدم دستورية الامتداد القانوني لعقد إيجار مسكن المستأجر لصالح أقاربه نسباً من الدرجة الثانية والثالثة والمقرر بموجب نص المادة ٢٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (في ١٩٧٧/٨/٢).

ـ كما قضت المحكمة بعدم دستورية امتداد عقد الإيجار للشريك في المحل التجاري. =

ثالثاً: في مجال نفاذ العقد وإثباته:

سيخضع نفاذ العقد وإثباته للأحكام العامة في القانون المدني وبالتالي لم يعد هناك محل لتطبيق النصوص التالية:

ـ نص المادة ٣٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والذي ينص على استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدني في خصوص سريان عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه سابق على تاريخ انتقال الملكية.

ـ نص المادة ٢٤ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والخاص بقواعد الإثبات المتعلقة بعقد الإيجار سواء من جانب المؤجر أو المستأجر وكذلك ما يفرضه على المؤجر من إثبات بيانات معينة في عقد الإيجار متعلقة بتاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحدة المؤجرة وفقاً للمادة ١١ من هذا القانون.

وبالتالي لم يعد هناك محل من تطبيق الجزاء الجنائي الوارد في نص المادة ٧٦ من هذا القانون.

رابعاً: في مجال تنفيذ العقد وانتهاءه:

ـ يخضع تنفيذ عقد الإيجار لما اتفق عليه الطرفان أو للقواعد المكملة في القانون المدني فيما لم يتفق بشأنه من أحكام تفصيلية.

ـ وعلى ذلك لم يعد هناك محل لتطبيق الأحكام المنظمة لنفقات استهلاك المياه الواردة في نص المادة ٣٣ وما بعدها من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وكذلك الالتزام الواقع على عاتق ملاك المباني المؤجرة بتركيب خزانات

= ـ كما قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم توريث عقود الإيجار للوحدات غير السكنية في ٢٢/٢/١٩٩٧ وقد أدى ذلك إلى تدخل المشرع بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ في شأن امتداد عقود الإيجار للوحدات غير السكنية.

وطلمبات الوارد في المادة ٣٨ من هذا القانون. ولذلك لا محل لتطبيق الجزاء الجنائي المقرر في المادة ١/٧٨ من هذا القانون على مخالفة هذا الالتزام.

- كما أن ترميم وصيانة العين المؤجرة ستخضع لأحكام القانون المدني (م ٥٦٧) ولم يعد هناك محل لتطبيق الأحكام الواردة في المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

- كما أن التزام المستأجر بالمحافظة على العين، والتزامه بعدم إحداث تغيير يلحق بالعين ضرراً يخضع لأحكام القانون المدني (م ٥٧٩، ٥٨٠، ٥٨٣) وبالتالي لم يعد هناك محل لتطبيق نص المادة (١٨/د) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكذلك لم يعد للمستأجر الحق في تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكن مقابل الزيادة المقررة لذلك طبقاً لنص المادة ١٩ من هذا القانون.

- كما أن بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن الإيجار الخاص بهم سيخضع لأحكام القانون المدني لا لنص المادة ٢٠ من هذا القانون.

- كما أن التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن يكون جائزاً طبقاً لأحكام القانون المدني ما لم يتضمن العقد شرطاً مانعاً من ذلك، وذلك على خلاف حكم المادة (١٨/جـ) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي لم يعد لها مجال في التطبيق.

- أما فيما يتعلق بزيادة المالك لعدد الوحدات السكنية من المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية فانه يخضع لأحكام القانون المدني وبالتالي لم يعد هناك محل لتطبيق الأحكام الواردة في نص المادة ٣٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وكذلك الأمر بالنسبة لحق المالك في هدم المباني غير السكنية لإعادة بنائها بشكل أوسع (م ٤٩ - ٥٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

لم يعد لها محل من التطبيق حيث أن العقود التي تبرم بعد قانون حرية التعاقد ستخضع لأحكام القانون المدني والتي تحظر على المؤجر كل ما من

شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث لها أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع (م ٥٧١/١ مدني).

ـ **يخضع إنتهاء الإيجار للأحكام الواردة في القانون المدني**. وعلى ذلك فانه لا محل لتطبيق الأحكام الخاصة بالإخلاء الواردة في قوانين الإيجار (على الأخص الواردة في نص المادة ١٨) كما أن إخلال المستأجر أو المؤجر بأحد التزاماتهم يخول للطرف الآخر طلب الفسخ والتعويض إن كان له مقتض طبقاً لأحكام القانون المدني، وبالتالي لا محل لتطبيق النصوص المنظمة لشيء من ذلك والوادة في قوانين إيجار الأماكن.

وبعد التعرف على عقد الإيجار وتنظيمه القانوني في الباب التمهيدي فان الأمر يقتضي منا دراسة الأحكام القانونية التفصيلية المنظمة للإيجار وهذا ما يجرنا إلى الكلام عن الخطة المفترضة لهذه الدراسة. وهذا هو موضوع الفقرة التالية.

ـ خطة الدراسة:

نحن نرى أن خير وسيلة لتوضيح هذه الأحكام التفصيلية المنظمة للإيجار سواء في القانون المدني أو في قوانين الإيجار أن نتبع خطة تقليدية وبسيطة ولذلك ستنقسم دراستنا إلى ثلاثة أقسام:

القسم الأول: نتناول فيه إبرام عقد الإيجار.

القسم الثاني: نتناول فيه آثار عقد الإيجار.

القسم الثالث: نتناول فيه انتهاء عقد الإيجار.

القسم الأول

إبرام عقد الإيجار

لكي يقوم العقد لا بد أن يتوافر له أركانه وشروط صحته. ثم بعد ذلك قد تعرض مشكلة إثباته ونفاذه. ولذلك يجب أن نتولى في هذا القسم على التوالي دراسة شروط انعقاد الإيجار، ثم نعرض بعد ذلك لإثبات الإيجار ونفاذه.



الباب الأول

شروط انعقاد الإيجار

منطق الأشياء يفرض علينا أن نتعرض لأركان عقد الإيجار وشروط صحته سواء طبقاً للقواعد العامة في نظرية العقد أو القواعد الخاصة بعقد الإيجار ذاته، ثم نعقب ذلك مباشرة بعرض للقيود التي أوردتها التشريعات الخاصة بالإيجار في خصوص كل ركن من أركان العقد أو بصدد شروط صحته، ولنر ذلك بشيء من التفصيل:

الفصل الأول: التراضي

نتكلم بخصوص التراضي عن وجود التراضي، وصحة التراضي، ثم نبرز بعد ذلك القيود التي أوردها المشرع على التراضي في القوانين الخاصة بالإيجار.

المبحث الأول: وجود التراضي

في هذا الصدد نحاول أن نبين كيف يتم التراضي في خصوص عقد الإيجار؟ ثم نعرض بعد ذلك قيود التراضي في القوانين الخاصة بالإيجار.

الفرع الأول: كيف يتم التراضي؟

في هذا النوع نعرض للتعبير عن الإرادة، سواء من جانب طرفي العقد أو عن طريق النيابة، ثم نبحث بعد ذلك تلاقي الإيجاب والقبول، سواء في صورة التلاقي البات أو في الوعد بالإيجار.

المطلب الأول: التعبير عن الإرادة

نبين في هذا الصدد من له حق التأجير والاستئجار، ثم نعرض بعد ذلك

لانعقاد الإيجار بواسطة نائب للوقوف على سلطة الوكيل في النيابة الاتفاقية وسلطة النائب في النيابة القانونية وأخيراً نتعرف على حكم إيجار ملك الغير.

أولاً: من طرفي عقد الإيجار[1]

تظهر أهمية دراسة التعبير عن الإرادة الصادرة عن طرفي عقد الإيجار من حيث أن عقد الإيجار هو تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر خلال مدة معينة، فالإيجار لا يتطلب إذن نقل ملكية الشيء كما هو الشأن في البيع، ولذلك فان الإيجار يمكن أن يصدر من المالك وغيره. كما أن عقد الإيجار من عقود الإدارة ولذلك لا يلزم في المؤجر أو المستأجر أن يكون له حق التصرف بل يكفي أن يكون له حق إدارة الشيء[2] وهذا يستلزم منا أن نعرض لمن له حق الإيجار ولمن له حق الاستئجار؟.

١ ـ من له حق الإيجار؟

سبق أن رأينا أن المؤجر قد يكون المالك ـ وهذا هو الأصل[3] ـ وقد

---

(١) إن «إسباغ وصف المتعاقد إنما ينصرف إلى من يفصح مع إرادة أخرى على إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو زواله في خصوص موضوع معين يحدد العقد نطاقه دون ما اعتداد بمن يرد ذكره في العقد من أشخاص طالما لم تكن لهم صلة بشأن ترتيب الأثر القانوني الذي يدور حوله النزاع الناشيء بسبب العقد، وهو أمر من مطلق سلطة قاضي الموضوع مستمد من حقه في تفهم الواقع في الدعوى ولا معقب عليه ما دام استخلاصه سائغاً» انظر نقض ١١/٤/١٩٨٥ الطعن رقم ١٩٠١ السنة ٤٩ ق، ١٦/١/١٩٨٩ الطعن رقم ٢١٦١ لسنة ٥٢ ق، ١٥/٢/١٩٩٠ س ٤١ ص ٥١٤، ١٩/٥/١٩٩٣ الطعن رقم ٢٠٦٣ لسنة ٥٨ ق.

(٢) نقض ٢٩/١٢/١٩٨٨ الطعن رقم ٢١٩٩ لسنة ٥١ ق حيث قضت المحكمة بأنه «لا يشترط القانون أن يكون المؤجر مالكاً للعين المؤجرة أو منفعتها ولا يمنع ذلك من انعقاد العقد صحيحاً ملزماً لعاقديه ويكفي أن يتعهد المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة متى كان ذلك ممكناً ولا يستحيل استحالة مطلقة».

(٣) نقض ١٨/١/١٩٨٤ الطعن رقم ١٤١٠ لسنة ٥١ ق.

يكون غيره كصاحب حق الانتفاع، أو الدائن المرتهن رهن حيازة، أو الحائز وغير ذلك. واستخلاص توافر الصفة في المؤجر التي تخوله الحق في التأجير وقت إبرام العقد أو عدم توافرها من الأمور الواقعية التي تقررها محكمة الموضوع بما تقتنع به من أدلة الدعوى ولا سلطان عليها في ذلك متى استندت في قضائها إلى اعتبارات سائغة[1].

ولتحديد من له حق الإيجار، سنلجأ إلى تصنيف من له هذا الحق في أربع مجموعات، وذلك لتبسيط العرض، المجموعة الأولى: للإيجار الصادر من المالك، والمجموعة الثانية: للإيجار الصادر من صاحب حق عيني آخر، والمجموعة الثالثة: الإيجار الصادر من الحائز أو ممن يظهر أنه صاحب حق عليه، المجموعة الرابعة: تتعلق بمدى صاحب الحق الشخصي في الإيجار. ولنرى ذلك بشيء من التفصيل.

أ ـ الإيجار الصادر من مالك:

بالنسبة للمالك فإن الإيجار الصادر منه لا يثير أدنى مشكلة إلا بالنسبة لضرورة توافر الأهلية اللازمة على نحو ما سنرى فيما بعد. ومع ذلك هناك بعض الفروض نجد أن الإيجار الصادر من المالك يثير بعض الصعوبات في مدى ثبوت الحق في الإيجار وهذا هو موضوع الفقرات التالية:

(١) المالك على الشيوع:

يعتبر الإيجار من أعمال الإدارة المعتادة التي لا تنطوي على تغيير أساسي أو تعديل في الغرض الذي أعد له المال الشائع[2].

---

(١) نقض ١٥/ ٢/ ١٩٩٠ مجموعة أحكام النقض س ٤١ ص ١٤ ق.

(٢) فإذا كان الأمر لا يتعلق بشيء من ذلك فإنه يخرج عن حدود الإدارة المعتادة ولا يحق إلا لمن يملكون ثلاثة أرباع هذا المال إتخاذ القرار المناسب في هذا الشأن ويكون قرارهم نافذاً قبل الأقلية انظر نقض ١/ ٢/ ١٩٧٨ مجموعة أحكام محكمة النقض س ٢٩ ص ٣٧٥، ٢٧/ ١٢/ ١٩٨٩ الطعن رقم ١٦٨٣ لسنة ٥٩ ق، ٢٣/ ٥/ ١٩٩٠ الطعن رقم =

وقد أعطى المشرع المصري للأغلبية العادية للشركاء، أي التي تزيد على النصف، سلطة القيام بهذه الأعمال. والمقصود بالأغلبية هنا أغلبية الأنصباء لا أغلبية الشركاء أنفسهم (م ٨٢٨/ ١) وما تستقر عليه هذه الأغلبية يكون ملزماً للجميع. ويكون للأغلبية أيضاً أن تختار مديراً، كما أن لها أن تضع للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاماً يسري حتى على خلفاء الشركاء جميعاً سواء أكان الخلف عاماً أم كان خاصاً (م ٨٢٨/ ٢). فإذا لم تتوافر هذه الأغلبية يكون للمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع (م ٨٢٨/ ١).

ومقتضى ذلك أن الشريك الذي يملك هذه الأغلبية له الاستئثار بإيجار المال الشائع. وقد يؤدي ذلك إلى الإضرار بباقي الشركاء وخاصة وأنه ليس للمحكمة حق التعقيب على القرار الصادر في هذه الحالة. ولكن يبقى للشركاء الذين يملكون الأقلية الطعن في القرار الصادر منه إذا كان يتضمن تعسفاً في استعمال الحق علاوة على حقهم في طلب القسمة وفض الشيوع.

لكن إذا انفرد أحد الشركاء ـ دون أن يكون مالكاً لهذه الأغلبية ـ بتأجير العين الشائعة كلها أو بعضها فإن هذا الإيجار لا ينفذ في حق الشركاء الآخرين ويتصرفون كما لو كان هذا الإيجار غير قائم بالنسبة لهم وبالتالي اعتبار المستأجر متعرضاً لهم فيما يملكون إذا كان قد وضع يده بالفعل على العين[1] فإذا ما انتقلت ملكية الشريك المؤجر إلى باقي الشركاء انتقلت غير محملة بذلك

= ٢٢٩٩ لسنة ٥٤ ق. ويجوز لأحد الشركاء الانفراد بأعمال الإدارة غير المعتادة طالما أن حصته تمثل ثلاثة أرباع المال الشائع نقض ١٨/ ٣/ ١٩٧١ س ٢٢ ص ٣٢٢ وإذا انفرد بذلك دون أن يملك هذه الحصة فتكون إجارته غير نافذة في حق باقي الشركاء إلا إذا أقروه نقض ٢٠/ ٦/ ١٩٨١ س ٣٢ ص ١٨٧٣.

(١) نقض ١/ ٢/ ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض س ٢٩ ص ٣٧٥، ٢٣/ ١٢/ ١٩٨٢ س ٣٣ ص ١٢٣٥.

العقد إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمناً[1]. ويكون لهم تأجيرها إلى مستأجر آخر يصبح هو صاحب الحق في الانتفاع بها إذا كان استأجرها من الأغلبية التي تملك التأجير. ويحق لهم أن يطلبوا طرد المستأجر الأول من العين ولا يجوز لهذا المستأجر أن يدفع دعوى الإخلاء بوجوب انتظار نتيجة القسمة لاحتمال أن تقع العين المؤجرة في نصيب المؤجر. لكن يجب أن نلاحظ أن حكم هذا الإيجار بالنسبة لطرفيه أنه صحيح نافذ، فلا يجوز للمؤجر أن يتنصل من التزاماته الناشئة عن العقد بحجة اعتراض باقي الشركاء عليه ـ لأن هذا لا يعتبر سبباً أجنبياً حيث أن ذلك كان أمر متوقع الحدوث ـ كما لا يجوز للمستأجر ذلك استناداً إلى عدم نفاذ الإيجار في حق باقي الشركاء، وإنما له أن يطلب تنفيذ هذا الإيجار وهو ما سيستحيل على المؤجر لأنه لن يستطيع تسليم العين المؤجرة ما دام المال الشائع لم يقسم وبالتالي يكون للمستأجر الرجوع على المؤجر بالتعويض لإخلاله بالالتزام بالتسليم الناشىء عن العقد[2] وإما أن يطلب إبطال الإيجار على أساس الغلط بشرط أن يثبت عدم علمه بملكية العين على الشيوع واعتقاده بأنها ملك خاص للمؤجر، وكان المؤجر قد وقع في الغلط نفسه أو كان عالماً بأن المستأجر قد وقع فيه أو كان من السهل عليه أن يتبينه وذلك طبقاً للقواعد العامة.

لكن ليس هناك ما يمنع من أن يصدر الإيجار من الشركاء إلى أحدهم، ويعتبر الشريك في هذه الحالة في مركز المستأجر قبل باقي الشركاء بالنسبة لحصصهم ويلزم بدفع الأجرة فيما يخص كل منهم، أي مما يزيد على حصته. ويسري نفس هذا الحكم إذا كان هذا الشريك يشغل العين في حياة المورث ثم آلت إليهم ملكيتها عن طريق الميراث بعد وفاة المورث كل ما هنالك ستتحدد

---

(١) نقض ٢٤/٢/١٩٩٤ الطعن رقم ١٦٢٢ لسنة ٥٩، ٩/٣/١٩٩٥ الطعن رقم ٧٦٨ لسنة ٦٠ ق.

(٢) انظر في نفس هذا المعنى النقض ١٠/٦/١٩٨٧ الطعن رقم ١٣٩٥ لسنة ٥٢ ق، ٢١/٣/١٩٩٤ الطعن رقم ٣١١٦ لسنة ٥٩ ق.

الإجرة على أساس أجرة المثل وذلك من تاريخ الوفاة الواقعة المنشئة لحالة الشيوع، إذ من هذا التاريخ يعتبر شاغلاً للعين المؤجرة كمستأجرها فيما يزيد عن حصته.

كما أنه إذا وضع الشريك يده على جزء مفرز من العقار يوازي حصته صار من حقه حماية وضع يده، وليس من حق أحد الشركاء أن ينتزع منه هذا القدر بل كل ماله أن يطلب قسمة العقار أو يرجع على واضع اليد بمقابل الانتفاع[1] إلا أنه إذا اتفق الشركاء على تنظيم معين لإدارة المال الشائع أو جزء منه كان هذا التنظيم هو الواجب الاتباع سواء تعلق بأعمال الإدارة المعتادة أو غير المعتادة»[2]. وإذا كان لا يجوز لباقي الشركاء طلب طرد الشريك الذي يحوز حصة معادلة لنصيبه إلا أن ذلك مشروط بعدم استعمالها استعمالاً يلحق الضرر بهم[3]. كما أن إنهاء المستأجر لعقد الإيجار وتسليمه العين المؤجرة إلى أحد الملاك على الشيوع فان ذلك لا يعتبر تنازلاً للشريك عن الإجارة وبالتالي لا يجوز انتزاع العين من تحت يد الشريك[4].

يدل نص المادة ٨٤٦/ ١ مدني على أن الشركاء على الشيوع في الملكية أن يتفقوا على قسمة المهايأة لمدة معينة فيقتسمون المال بينهم قسمة منفعة لا قسمة ملك فيختص كل منهم بجزء مفرز يعادل حصته في المال الشائع فيستقل بإدارته واستغلاله والانتفاع به سواء بنفسه أو بواسطة غيره دون باقي الشركاء. ذلك أن الشريك بمقتضى هذه المهايأة يحصل على نصيب باقي الشركاء في

---

(١) نقض ٢٥/ ١١/ ١٩٦٥ س ١٦ ص ١١٤٥، ٣/ ١٢/ ١٩٧٤ س ٢٥ ص ١٣٢٤، ٢٩/ ٥/ ١٩٨٦ الطعنان رقم ٦٦٣، ٩٤٣ لسنة ٥٥ ق، ١٠/ ٦/ ١٩٨٧ الطعن رقم ١٤٦٨ لسنة ٥١ ق، ٢٦/ ٧/ ١٩٨٩ الطعن رقم ١٥٨٨ لسنة ٥٢ ق، ٣/ ٧/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٥٦٤٣ لسنة ٦٢ ق.

(٢) نقض ١٨/ ٢/ ١٩٨١ س ٣٢ ص ٥٥٤، ١٦/ ٦/ ١٩٨٨ الطعن رقم ٥٢٣ لسنة ٥٢ ق.

(٣) نقض ١٣/ ٦/ ١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٦٥٨.

(٤) نقض ٢٤/ ٥/ ١٩٩٥ الطعن رقم ٩١ لسنة ٥٩ ق.

منفعة الجزء الذي اختص به في مقابل حصول الشركاء على نصيبه هو من منفعة الأجزاء المفرزة الأخرى، ويعتبر الشريك مؤجراً لمنفعة حصته ومستأجراً لمنفعة حصص الباقي من الشركاء وتطبق القواعد الخاصة بالإيجار. فيما يتعلق بحقوقه والتزاماته وجواز الاحتجاج بالقسمة على الغير، ويكون له تأجير الجزء المفرز الذي اختص به إيجاراً نافذاً في حق باقي الشركاء الذين يمتنع عليهم ممارسة هذا الحق لالتزامهم بضمان عدم التعرض ولو كانوا أصحاب أغلبية الحصص في ملكية المال الشائع وتكون الإجارة الصادرة منهم للغير غير نافذة في مواجهة الشريك صاحب الحق في استغلال وإدارة هذا الجزء، ويحق لهذا الشريك أن يحتج بهذه القسمة قبل الغير الذي استأجر من باقي الشركاء بعد القسمة ولو لم يكن عقد القسمة مشهراً إذ يعتبر الشريك في حكم المستأجر لهذا الجزء وطبقاً للقواعد الخاصة بعقد الإيجار فإنه لا يلزم شهره للاحتجاج به على الغير»[1].

لكن مما تجدر ملاحظته أنه ولئن كانت قسمة المهايأة لا تنهي حالة الشيوع من حيث المال الشائع إلا أنها تفرزه من حيث المنفعة، وذلك لمدة موقوتة لا تزيد على خمس سنوات قابلة للتمديد لمدد أخرى، فإن استمرت خمسة عشر عاماً انقلبت بقوة القانون إلى قسمة نهائية تنتهي بها حالة الشيوع»[2].

إذا اتفقت الأغلبية على اختيار مدير من بين الشركاء أو من غيرهم لإدارة المال الشائع كان هو صاحب الشأن في تأجير هذا المال. أما إذا لم يختاروا مديراً وتولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم وبالتالي ينفذ الإيجار الصادر عنه في حق الشركاء (م ٨٢٨/ ٣ مدني)[3] ومفاد

---

(١) نقض ٦/١٢/١٩٨٩ الطعن رقم ١٠٣٠ لسنة ٥٢ ق، ١٥/٩/١٩٩١ الطعن رقم ١٢٠٩ لسنة ٥٥ ق.

(٢) نقض ١٨/٣/١٩٨١ س ٣٢ ص ٨٧١، ٢٣/٣/١٩٨٩ الطعن رقم ١٨٢٢ لسنة ٥٢ ق.

(٣) نقض ١١/٤/١٩٨٣ س ٣٤ ص ٩٢٤، ٢٣/٤/١٩٨٧ الطعن رقم ١٤٥٤ لسنة ٥٠ ق، =

هذا النص أن تعتبر هناك وكالة ضمنية قد صدرت إلى الشريك الذي تطوع لإدارة المال الشائع من باقي الشركاء، ويعد هذا الشريك أصيلاً عن نفسه ووكيلاً عن باقي الشركاء في هذه الإدارة فتنفذ الأعمال التي تصدر منه في حق الشركاء الباقين **سواء ما كان منها عملاً مادياً أو تصرفاً قانونياً تقتضيه الإدارة وهي تشمل الإجارة ابتداء ومن باب أولى الموافقة على التنازل عنها إلى مستأجر آخر في ذات العقار أو إلى شخص آخر**[1] لكن إذا اعترض على إدارته بعض الشركاء فيكون ذلك بمثابة عزل له من الوكالة الضمنية فإذا كان الباقي من الشركاء ممن لم يعترضوا على إدارته هم الأغلبية بحسب حصصهم في المال الشائع ويدخل في ذلك حصته هو يضحي الشريك متولياً الإدارة باعتباره معيناً من قبل الأغلبية فقط فتسري أعمال إدارته في حق المعترضين على أساس أنه يمثل الأغلبية[2].

- ويتشرط لتكون إجارة هذا الوكيل الضمني نافذة في حق باقي الشركاء أن تكون هذه الإجارة صحيحة وجدية فإذا شاب تصرفاته التحايل على أحكام

= ١١/١١/١٩٩٢ الطعن رقم ٢٢٧١ لسنة ٥٧، ٢١/١١/١٩٩٣ الطعن رقم ١٦٨٠ لسنة ٥٨ ق، ٢٣/١/١٩٩٤ الطعن رقم ١٧٥٥ لسنة ٥٩ ق، ٢٦/١/١٩٩٥ الطعن رقم ٢٠٥ لسنة ٦١، ٢٣/٦/١٩٩٥ الطعن رقم ٧٣٥ لسنة ٦١ ق.

(١) نقض ١٧/١/١٩٨١ الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٤٥ ق. ولمحكمة الموضوع أن تستخلص من المستندات المقدمة لها في الدعوى ومن القرائن وظروف الأحوال قيام وكالة ضمنية عن الشركاء لأحدهم في إدارة المال الشائع انظر نقض ٢٠/٦/١٩٨١ س ٣٢ ص ١٨٧٣، ١١/٤/١٩٨٥ الطعن رقم ١٠٩٥ لسنة ٥٤ ق، ٢٤/٥/١٩٩٢ الطعن رقم ٩٢٤ لسنة ٥٤ ق، ٢٣/٢/١٩٩٤ الطعن رقم ٤٠٤٩ لسنة ٦٣ ق، ٢١/٣/١٩٩٤ الطعن رقم ٣١١٦ لسنة ٥٩ ق. ويجيب أن يكون استخلاص محكمة الموضوع سائغاً ومتفقاً مع الثابت بالأوراق ومردوداً إلى أصله فيها مؤدياً إلى ما انتهت إليه منها انظر نقض ١١/١١/ ١٩٩٢ الطعن رقم ٢٢٧١ لسنة ٥٧ ق، ٧/١/١٩٩٣ الطعن رقم ١٥٢٨ لسنة ٥٧ ق..

(٢) نقض ١٢/٥/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٣٣٢، ٢/١/١٩٨٤ الطعن رقم ٥٠٧ لسنة ٤٨ ق، ١٥/٣/١٩٨٤ الطعن رقم ٧٦٢ لسنة ٥٢ ق، ٦/٣/١٩٨٥ الطعن رقم ١٦٣٠ لسنة ٥٧ ق.

القانون للشركاء أن يعترضوا على تلك التصرفات[1].

ـ لما كانت المادة ٧٠١/ ٢ مدني قد نصت على أن الإيجار يعد من أعمال الإدارة، ومن ثم فإيجار المال الشائع يدخل في سلطة متولي إدارته من الشركاء ويدخل في سلطته تبعاً لذلك حق التقاضي فيما ينشأ عن هذا الإيجار من منازعات فيصح أن يكون مدعياً أو مدعياً عليه فيها[2].

ـ يتضح مما سبق أن حق تأجير المال الشائع باعتباره من أعمال الإدارة كما يكون للشركاء مجتمعين، يصح أن يكون لأصحاب الأغلبية وتعتبر الأغلبية في هذه الحالة نائبة عن أصحاب الأقلية نيابة قانونية في المال الشائع، ولكن لا تنفذ هذه الإجارة في حق الأقلية إلا لمدة ثلاث سنوات، فإذا عقدت الأغلبية إجارة لمدة تجاوز ذلك، كان للأقلية أن تطالب بإنقاص المدة بالنسبة إلى هذا الحد (م ٥٥٩ مدني)، إذ تعتبر الأغلبية فيما جاوز أعمال الإدارة المصرح لها بأدائها متعدية على حقوق الأقلية يحق لها إزاء ذلك المطالبة بتعويض الضرر الناجم عن هذا التعدي وذلك بطريق التنفيذ العيني ما دام ممكناً بإنهاء عقد الإيجار المنصب على نصيبهم بعد انتهاء مدة السنوات الثلاث آنفة الذكر دون أن يغير من ذلك حسن نية المستأجر باعتقاده أن المؤجر له هو صاحب الحق في تأجير العين ما دام أنه لم يقع من صاحب الأغلبية ما يضفي على ذلك المؤجر من الظاهر ما يوحي إلى المستأجر بأنه هو صاحب الحق في التأجير إذ بوقوع ذلك من صاحب الأقلية يكون مخطئاً فلا يحق له الإفادة من خطئه في مواجهة المستأجر»[3].

وإذا كان هذا الحكم يعمل به بالنسبة لعقود الإيجار الخاضعة للقانون رقم

---

(١) نقض ٢٤/ ١/ ١٩٩١ الطعن رقم ١٢٦٨ لسنة ٥٣ ق.

(٢) نقض ٣١/ ٣/ ١٩٨٢ مجموعة أحكام النقض س ٣٣ ص ٣٧١، ١١/ ٤/ ١٩٨٣ س ٣٤ ص ٩٣٤.

(٣) نقض ٣١/ ٥/ ١٩٨٠ س ٣١ ص ١٦٢٧.

٤ لسنة ١٩٩٦ إلا أنه لا يسري بالنسبة لعقود الإيجار الخاضعة لقوانين الإيجار والتي تقضي بالامتداد القانوني في مثل هذه الحالات، وبالتالي فإن عقد الإيجار الصادر ممن لا يملك حق الإدارة عن مكان يخضع لقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية يمتد بعد مدته الأصلية لأجل غير مسمى، فلا يملك باقي الشركاء المطالبة بعدم نفاذ الإيجار في حقهم بعد انقضاء مدة الثلاث سنوات المشار إليها في المادة ٥٥٩ مدني لأن امتداد العقد في هذه الحالة ليس مرده الاتفاق، ولكن مصدره قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام[1].

في القانون اللبناني:

خول المشرع لأغلبية ثلاثة أرباع الأنصباء سلطة القيام بالإيجار. وهذه أغلبية مرتفعة لا تتناسب مع طبيعة الإيجار باعتباره من أعمال الإدارة المعتادة، مما قد يؤدي إلى تعطيل الانتفاع بالشيء.

وتنص المادة ٢/٨٣٥ موجبات وعقود على أنه «إذا لم يكن للغالبية ثلاثة أرباعها فللشركاء أن يلجأوا إلى القاضي فيقرر ما يراه أكثر انطباقاً على مصلحة الشركاء العامة ويمكنه أن يعين لها مديراً عند الاقتضاء أو يأمر بقسمتها».

والجديد بالنسبة للقانون اللبناني أن للمحكمة في هذه الحالة سلطة الأمر بقسمة المال الشائع ولو لم يطلب ذلك أحد من الشركاء.

(٢) المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي:

قد يصدر الإيجار من مالك، ثم تزول عنه الملكية بأثر رجعي عن طريق فسخ سند الملكية أو عن طريق تحقق الشرط الفاسخ بالنسبة للمالك تحت هذا

---

(١) نقض ١٩٨٧/٦/١٠ الطعن رقم ٥ لسنة ٥٢ والذي مد نفس هذا الحكم على الوكيل الذي لم يعترض عليه أحد أو يعترض عليه أقلية من الشركاء لأنه سيعد وكيلاً عن الجميع أو وكيلاً عن الأغلبية ونائباً عن الأقلية. انظر أيضاً نقض ١٩٩٥/٣/٣٠ الطعن رقم ٢٦٣٤ لسنة ٦١ ق.

الشرط. حكم الإيجار في هذه الحالة أنه صحيح لصدوره من مالك. وقد عمدت التقنينات المدنية على الحد من الأثر الرجعي في هذه الحالات ونصت على بقاء أعمال الإدارة نافذة، والتي منها عقد الإيجار (انظر نص المادة ٢/٢٦٩ مدني مصري بالنسبة للشرط الفاسخ، والمادة ٩٩ موجبات وعقود).

(٣) المالك الذي تتخذ ضده إجراءات نزع الملكية:

يستطيع المالك في الوضع العادي أن يقوم بتأجير ماله دون قيد عليه سوى ما أورده المشرع في قوانين خاصة. لكن إذا كان المالك مديناً واتخذت قبله إجراءات نزع الملكية، فإن حقوق الدائنين تتعلق بالأموال التي تم الحجز عليها وبالتالي يتقيد حق المالك المدين بالنسبة لتأجيرها.

في ذلك تنص المادة ٤٠٨ مرافعات على أنه «مع مراعاة أحكام القوانين الأخرى في شأن إيجار العقارات تنفذ عقود الإيجار الثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه في حق الحاجزين والدائنين المشار إليهم في المادة ٤١٧ ومن حكم بإيقاع البيع عليه وذلك بغير إخلال بأحكام القانون المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر، أما عقود الإيجار غير ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه فلا تنفذ في حق ما ذكروا إلا إذا كانت من أعمال الإدارة الحسنة».

يتضح من هذا النص أن الخط الفاصل بين العقود التي تنفذ في حق الدائنين وغيرهم والعقود التي لا تنفذ هو تسجيل تنبيه نزع الملكية:

ـ فعقود الإيجار الصادرة من المالك المدين قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية تكون نافذة في حق الحاضرين والدائنين والراسي عليه المزاد بشرط وحيد هو أن تكون ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه أياً كان مدتها وأياً كانت الأجرة المتفق عليها. لكن إذا تجاوزت مدتها تسع سنوات فلا يسري العقد إلا إذا كان مسجلاً وذلك طبقاً لقانون الشهر العقاري (م ١١).

ـ أما عقود الإيجار غير ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية وكذلك

العقود الصادرة بعد هذا التسجيل لا تنفذ في حق من ذكروا إلا إذا كانت من أعمال الإدارة الحسنة.

في القانون اللبناني:

تنص المادة ٩٥٩ أصول محاكمات مدنية على أنه «لا تسري على الحاجزين والمشتركين في الحجز اعتباراً من تسجيل كل حجز أو اشتراك فيه على الوجه المبين في المادة ٩٥٧. . . ٢ ـ الإيجارات التي يعقدها المنفذ عليه إلا إذا كانت لا تؤدي إلى حق تمديد ولا تتجاوز مدتها سنة في المباني وثلاث سنوات في الأراضي الزراعية وكانت مقترنة بإذن رئيس دائرة التنفيذ الذي يتخذ التدابير اللازمة لحفظ بدلات الإيجار لتلحق بالثمن عند التوزيع».

بينما تنص المادة ٩٦٠ على أن «عقود الإيجار والمخالصات عن الإجارة والتفرغ عنها وعن بدلاتها الخالية من الغش والموثقة بتاريخ صحيح قبل تسجيل الحجز تكون نافذة في حق الحاجزين والمشتركين في الحجز والمشترين بالمزاد وذلك بدون إخلال بالقواعد المختصة بالسجل العقاري».

ويستلزم قانون السجل العقاري لنفاذ الإيجار الذي تزيد مدته عن ثلاث سنوات في حق الغير أن تكون مسجلة في السجل العقاري (م ١٦).

(٤) الإيجار الصادر من المفلس:

إذا كان التاجر في ظل الوضع العادي يستطيع أن يقوم بتأجير أمواله دون قيد إلا أنه عندما تضطرب أحواله المالية ويشرع في إفلاسه فان حقوق الدائنين تتعلق بأمواله وبالتالي يتقيد حقه في التأجير.

ما تجدر ملاحظته ابتداء أن الإفلاس بمجرده لا يعتبر سبباً لفسخ عقد الإيجار. لكن إفلاس المستأجر قد يكون له انعكاساً على عقد الإيجار. «من ذلك أنه إذا كان المفلس هو المستأجر، ولم يكن له حق التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار فإن الإذن الذي يصدره مأمور التفليسة ليمكن وكيل الدائنين

من الاستمرار في الإيجار ليس من شأنه أن يرتب انتقاص حقوق المؤجر ولا يحول دون الأخير والمطالبة بفسخ عقد الإيجار الأصلي تطبيقاً للقواعد العامة أو استناداً إلى شروط العقد»[1]. إذ أن قرارات مأمور التفليسة ليست حجة على المؤجر في علاقته مع المفلس (المستأجر) ما دام عقد الإيجار الأصلي المبرم بينه وبين المفلس حظر التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار»[2].

كما أنه إذا تم شهر إفلاس المدين فإن الحكم بإشهار الإفلاس يغل يد المدين عن إدارة أمواله والتصرف فيها من يوم صدور الحكم (م ٢١٦ تجاري مصري) ولذلك فان التاجر المفلس لا يستطع تأجير أمواله وإلا وقع هذا الإيجار باطلاً.

كما أن حكم إشهار الإفلاس ينشيء لجماعة الدائنين حق خاص على هذه الأموال ويصبحون من الغير بالنسبة إلى تصرفاته المدنية، ولذلك إذا استلزم القانون لسريان التصرف على الغير إتباع إجراءات معينة لنفاذه في مواجهته كاشتراط ثبوت التاريخ، ولم تتم هذه الإجراءات حتى صدور حكم إشهار الإفلاس فإنه لا يسري في مواجهة جماعة الدائنين[3].

أما إذا صدر الإيجار من التاجر بعد التوقف عن الدفع وقبل إشهار إفلاسه فإنه يقع قابلاً للإبطال لمصلحة الدائنين إذا ثبت أن المستأجر يعلم وقت الإيجار بحالة المؤجر المرتبكة، كما يجوز لجماعة الدائنين طلب إبطال هذا الإيجار حتى ولو قبل ذلك الوقت إذا اتضح أن هذا الإيجار يخفي هبة مستترة أو يمنح المستأجر فائدة استثنائية (م ٢٢٨ تجاري مصري). وكذلك الأمر إذا ثبت أن هناك تواطؤاً بين المستأجر والمؤجر على الإضرار بحقوق الدائنين وكان من وراء ذلك أن وقع الضرر بالفعل (م ٢٣٠ تجاري مصري)[4].

---

(١) نقض ٢٥/١٠/١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض س ٢٩ ص ١٦٢١، ١٢/٧/١٩٩٠ الطعن رقم ٦٩٥ لسنة ٥٦ ق.

(٢) نقض ٢٦/٥/١٩٩٤ الطعون رقم ٩٥٦، ١١٥٣، ١٤٥١، لسنة ٥٩ ق.

(٣) نقض ٦/٥/١٩٩١ الطعن رقم ١٥١٥ لسنة ٥٣ ق.

(٤) السنهوري، الوسيط جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ٣٥ ص ٤٤ ـ ٤٥.

في القانون اللبناني:

يترتب على إفلاس المالك أن لا يكون له الحق في تأجير أمواله. وغل يد المدين عن إدارة أمواله ينتج حتماً منذ يوم صدور الحكم بإعلان الإفلاس. ويكون الحكم كذلك بالنسبة للأموال التي يحرزها في مدة الإفلاس (م ٥٠١ تجاري) ولا يترتب على هذا الأثر أثناء معاملة الصلح الاحتياطي حيث يبقى المدين قائماً بإدارة أمواله، وذلك تحت إشراف القاضي المنتدب (م ٤٦٥ تجاري) وبناء عليه فإن الإيجار الصادر من المدين في هذه الحالة يكون صحيحاً، ما لم يرتكب خداعاً (م ٤٦٧ تجاري).

ب ـ الإيجار الصادر من صاحب حق عيني آخر:

وهنا نود أن نقف على مدى ما يكون لأصحاب الحقوق العينية الأخرى، أصلية كانت أو تبعية، من حق في إيجار الشيء محل الحق العيني. ولنعرض لذلك في الفروض التالية:

(١) الإيجار الصادر من صاحب حق الانتفاع[1]:

للمنتفع أن يقوم بكل ما يلزم لإدارة الشيء المنتفع وبما يتفق مع طبيعته

---

(١) يجب ألا نخلط في هذا الصدد بين حق الانتفاع والإيجار. فحق الانتفاع باعتباره حقاً عينياً يثبت له جميع خصائص الحق العيني، فهو يخول لصاحبه سلطة مباشرة على الشيء تمكنه من الإفادة من منافع الشيء دون وساطة من آخر. كما يكون له حق الأفضلية والتتبع. أما حق المستأجر فإنه يعتبر حقاً شخصياً، فالمستأجر دائن للمؤجر، فلا يستطيع الانتفاع بالعين المؤجرة إلا بواسطة المؤجر، الذي يقع على عاتقه التزام بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين. ويترتب على ذلك أنه إذا ورد حق الانتفاع على عقار، اعتبر مالاً عقارياً، وبالتالي يجوز رهنه رهناً رسمياً، ومن ثم يخضع للشهر، كل ذلك مع الأخذ في الاعتبار الطبيعة المؤقتة لحق الانتفاع. على العكس من ذلك حق المستأجر يعتبر مالاً منقولاً ولو كانت العين المؤجرة عقاراً، فلا يجوز رهنه رهناً رسمياً. كما أن للمنتفع بعقار أن يدافع عن حيازته لحقه بجميع دعاوى الحيازة طبقاً للقواعد العامة دون حاجة لنص خاص في ذلك. أما المستأجر فإنه يستعمل دعاوى الحيازة للدفاع عن حقه الشخصي على سبيل الاستثناء وبناء على نص خاص (م ٥٧٥ مدني).

في الحدود التي تمكنه من ممارسة حقه في الانتفاع. وأهم هذه الأعمال على الإطلاق هو إيجار الشيء المنتفع به، حيث ان للمنتفع أن يؤجر حقه في الانتفاع لاستثماره والحصول على أجرته. لكن نحن نعلم أن حق الانتفاع حق مؤقت، بمعنى أنه ينتهي إما بحلول الأجل المحدد له، أو بوفاة المنتفع أيهما أقرب. وبالتالي فإن حق الانتفاع لا ينتقل إلى الورثة. كما أن حق الانتفاع يسقط أيضاً بعدم الاستعمال متى مضت المدة التي يستلزمها القانون لذلك (م ٩٩٥ مدني) وذلك كله من أجل أن تتجمع عناصر الملكية في يد المالك. وهذا يقتضي منا التساؤل عن حكم الإيجار الصادر من المنتفع(١).

فقد نصت المادة ٥٦٠ مدني على أن «الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة ينقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة».

يتضح من ذلك أن للمنتفع، في سبيل استغلاله العين التي يرد عليها حقه في الانتفاع، أن يؤجر حقه طوال مدة الانتفاع أياً كانت هذه المدة. لكن هذا الإيجار ينقضي في جميع الأحوال بانتهاء الانتفاع، سواء كان ذلك لانقضاء مدة الانتفاع أو لموت المنتفع أو لأي سبب آخر.

هذا الحكم تمليه القواعد العامة، فمحل الإيجار، وهو الانتفاع، قد انقضى فلا مجال عندئذ لبقاء هذا الإيجار(٢) ومع ذلك إذا انتهى الإيجار في هذه الحالة، قبل انقضاء مدته، فإنه يجب على المالك أن ينبه على المستأجر

---

(١) انظر في حكم الإيجار الصادر من المالك قبل بدء الانتفاع مؤلفنا في الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية بيروت، ١٩٩٧ ص ٢٦٥ وتتلخص هذه الأحكام في أن الإيجار الذي يصدر من المالك قبل بدء الانتفاع يسري في حق المنتفع بشرط أن يكون له تاريخ ثابت قبل تقرير الانتفاع كما ينبغي أن يكون بريئاً من الغش وإذا كانت مدة إيجار العقد تزيد على تسع سنوات (م ١١ قانون عن الشهر العقاري) (ثلاث سنوات في القانون اللبناني) فلا تسري في حق المنتفع إلا إذا كان الإيجار مسجلاً.

(٢) ومع ذلك قارن منصور مصطفى منصور، المرجع السابق، فقرة ١٧١ ص ٤٢١.

بالإخلاء في المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ مدني. وإذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية، فلا يجوز إخراج المستأجر منها قبل نقل محصولات السنة (م ٦١٧ مدني).

في القانون اللبناني:

تنص المادة ٤٢ ملكية عقارية على ما يأتي: «أما الإيجارات التي يعقدها المنتفع فإنها تسري على صاحب العقار بعد ثلاث سنوات من نهاية الانتفاع» وتنص المادة ١/٥٤١ موجبات وعقود على نفس هذا الحكم.

يتضح من ذلك أن للمنتفع أن يؤجر حقه طوال مدة الانتفاع أياً كانت مدة هذا الإيجار. فالإيجار في هذه الحالة، على خلاف القواعد العامة، لا ينقضي بانتهاء الانتفاع بل يظل قائماً ونافذاً في حق المالك لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات بعد انتهاء الانتفاع. وتصبح العلاقة حينئذ بين المستأجر والمالك طوال هذه المدة، وتنتهي بذلك علاقة المستأجر بالمنتفع. بعد مضي هذه المدة، وهي ثلاث سنوات من انتهاء الانتفاع ينقضي هذا الإيجار.

وإذا كان الإيجار الصادر من المنتفع ينقضي بانتهاء حق الانتفاع في القانون المصري، وبمضي ثلاث سنوات من من انتهاء الانتفاع في القانون اللبناني، إلا أن هذا الحكم لا يسري إذا أقر المالك عقد الإيجار الصادر من المنتفع، سواء كان ذلك مقدماً عند إبرام عقد الإيجار أو كان عند انتهاء الانتفاع، إذ بذلك يصبح هذا الإيجار نافذاً في حق المالك أياً كانت مدته.

لكن إذا كان عقد الإيجار خاضعاً للقوانين الخاصة بالإيجار فان عقد الإيجار يمتد بقوة القانون في مواجهة المالك لأن امتداد العقد في هذه الحالة ليس مرده الاتفاق، ولكن مصدره قوانين الإيجار المتعلقة بالنظام العام.

(٢) مدى حق صاحب الاستعمال أو السكن في الإيجار:

حق الاستعمال هو الحق العيني الذي يتقرر لشخص على شيء مملوك

لغيره ويخول لصاحبه استعمال الشيء لنفسه ولأسرته. وإذا كان استعمال الشيء لا يكون إلا بسكناه كان الحق حق للسكنى. (انظر في نظامه المادة ٩٩٦ مدني).

وتنص المادة ٩٩٧ مدني على أنه «لا يجوز النزول عن حق الاستعمال أو عن حق السكن إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي».

وتنص المادة ٩٩٨ مدني على أنه «فيما عدا الأحكام المتقدمة تسرى الأحكام الخاصة بحق الانتفاع على حق الاستعمال وحق السكنى، متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين».

ويتضح من ذلك أن هناك أحكام خاصة بحق الاستعمال وحق السكنى فرضتها طبيعتهما الخاصة، ويختلف فيها هذان الحقان عن حق الانتفاع. وأهم هذه الأحكام أنه لا يجوز النزول عن حق الاستعمال أو حق السكنى إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي. وهذا يرجع إلى الطابع الشخصي الملحوظ في تقرير حق الاستعمال وحق السكنى لصاحبه.

ومع ذلك يجوز استثناء أن يتزل صاحب الاستعمال أو حق السكنى عنه أو يؤجره بناء على شرط صريح يرد في السند المنشيء للحق يخول هذه السلطة، أو إذا وجد مبرر قوي يدعو إلى ذلك. والحكمة من تقرير هذا الاستثناء هي المرونة والتخفيف من حدة المبدأ الذي يقضي بعدم جواز النزول عن الحق أو تأجيره. فقد يوصي شخص يسكن بيت لأولاده، ثم يمر الزمن، فيضيق بهم البيت، أو يصبح غير لائق لسكناهم، أو ينقلون إلى بلد آخر فلا يستطيعون سكناه. فإذا طرأت ظروف من هذا القبيل جاز لصاحب الحق أن ينزل عنه أو يؤجره[1].

في القانون اللبناني:

لم يرد في خصوص حق الاستعمال والسكنى سوى ما تنص عليه المادة

(١) انظر مؤلفنا في الحقوق العينية الأصلية السابق الإشارة إليه ص ٢٨٧ وما بعدها.

٥٣٩ موجبات وعقود من أن «من ليس له على الشيء سوى حق الاستعمال الشخصي أو حق السكن أو حق الحبس أو حق التأمين لا يجوز له أن يؤجره».

وقد سمى المشرع حق الاستعمال بحق الاستعمال الشخصي إمعاناً في إظهار الطابع الشخصي الملحوظ في تقرير هذا الحق لصاحبه وليبين في نفس الوقت نطاق الحق المحدود. ويسري في القانون اللبناني ما سبق أن قلناه في هذا الصدد.

(٣) الإيجار الصادر من الدائن المرتهن رهن حيازة:

على الدائن المرتهن رهن حيازة استثمار الشيء المرهون استثماراً كاملاً، وما حصل عليه من هذا الاستثمار يخصم من المبلغ المضمون بالرهن (م ١١٠٤ مدني). فالاستثمار ليس مجرد حق للمرتهن بل هو واجب عليه، فإن ترك الشيء بدون استثمار أو لم يستثمره استثماراً كاملاً كان مسئولاً عن تفصده[١].

على ذلك فإن للدائن المرتهن أن يؤجر الشيء المرهون بماله من حق في استثمار الشيء واستغلاله. وقد يقوم بتأجير الشيء المرهون إلى الغير أو إلى الراهن نفسه (م ١١٠٠ مدني). لكن عند تأجير الشيء المرهون للراهن نفسه يجب مراعاة قواعد نفاذ الرهن في حق الغير، حيث أنه في رهن المنقول لا ينفذ حق الرهن في مواجهة الغير إلا بانتقال الحيازة أما في العقار فان نفاذ الرهن يكون بالقيد وانتقال الحيازة ولذلك هذا يستتبع أنه إذا اتفق على الإيجار في عقد الرهن وجب ذكر ذلك في القيد نفسه، أما إذا اتفق عليه بعد الرهن وجب أن يؤشر به في هامش القيد (م ١١١٥ مدني).

والمرتهن عندما يقوم بتأجير العين المرهونة فإنما يقوم بذلك باعتباره أصيلاً عن نفسه بما له حق في إدارة الشيء المرهون[٢] ولهذا تقرر للمرتهن

(١) انظر مؤلفنا في التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف ١٩٨٢ فقرة ١٧٠ ص ٢٠٧ وما بعدها.

(٢) انظر الخلاف الفقهي الشديد حول صفة الدائن والمرتهن في استثمار الشيء المرهون =

حقوق المؤجر والتزاماته. ولكن لا يجوز له أن يعقد إيجاراً لمدة تزيد على ثلاث سنوات (وذلك طبقاً لنص المادة ٥٥٩ مدني) وتكون إجارته نافذة في حق الراهن في حدود الثلاث سنوات ولو انقضى الرهن قبل انتهاء هذه المدة، ولا تنفذ فيما جاوز الثلاث سنوات إلا إذا أقرها الراهن. وهذا يتفق أكثر مع طبيعة حق الرهن ووظيفته باعتباره من الضمانات العينية. كما أنه يساعد على إدارة المال حتى لا يحجم الناس عن استئجار الشيء المرهون عندما يقترب حلول أجل الدين المضمون بالرهن. كما أن الراهن قد يتأخر في الوفاء بالدين بعد حلول أجله مدة طويلة[(١)].

ويلاحظ أن عقد الإيجار الصادر من الدائن المرتهن إذا كان يتعلق بمكان خاضع لقوانين الإيجار الاستثنائية فانه يمتد في مواجهة المدين الراهن[(٢)].

في القانون اللبناني:

تنص المادة ١١١ ملكية عقارية على أنه «لا يجوز للدائن أن يتناول دون رضى المديـون منفعة مجانية من العقار المرهـون وعليه أن يستغل كل الثمار التي يمكن أن يغلها (أي الدائن المرتهن) وتحسم هذه الغلة من الدين المضمون، حتى قبل استحقاقه، محسوبة أولاً على الفائدة والنفقات ثم على رأس المال».

وبالنسبة لرهن المنقول تنص المادة ٩ من المرسوم الاشتراعي رقم ٤٦ في ١٩٣٢/١٠/٢٠ والخاص بعقد رهن المنقولات والملحق بقانون الموجبات

= مؤلفنا في التأمينات السابقة الإشارة إليه فقرة ١٧٣ ص ٢١٠ ـ ٢١١.

(١) انظر منصور مصطفى منصور، فقرة ١٧٢ ص ٤٢٥، وانظر تعليق السنهوري على هذا الرأي الوسيط جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ٤١ هامش ٣ ص ٥١ وقارن سمير تناغو، المرجع السابق فقرة ٢٣ ص ٤٢، مصطفى الجمال فقرة ٢٢٠ ص ٣١٣.

(٢) نقض ٢٣/ ٥/ ١٩٩١ مجموعة أحكام النقض س ٤٢ ص ١٢٠٠.

والعقود على أنه «إذا كان الشيء المرهون مما ينتج ثماراً، فيقدر أن للدائن حق امتلاكها».

«ويستنزل الدائن قيمة الدخل الصافي أولاً من مبلغ الفوائد والنفقات الواجبة له ثم من رأس المال، ما لم يكن هناك نص مخالف».

ويصدق على تأجير الدائن المرتهن الشيء المرهون، منقول أو عقار، ما سبق أن قلناه من أحكام في القانون المصري[1].

حـ ـ الإيجار الصادر من الحائز أو ممن يظهر أنه صاحب حق على الشيء:

قد لا يكون المؤجر مالكاً للشيء، ولا صاحب حق عليه، ولكنه يكون مجرد حائز له فقط أو وارث ظاهر لهذا الشيء فما حكم الإيجار في هذه الحالات؟.

قبل أن نعرض لحكم هذا الإيجار يجب أن نحدد من هو الحائز ومن هو الوارث الظاهر؟.

الحائز هو من يباشر على شيء سلطات المالك ويظهر بمظهر المالك. أما الوارث الظاهر فهو من يحمل نفسه ويحمله الناس على أنه الوارث ثم يتضح غير ذلك.

القاسم المشترك في هذه الحالات أن كل من الحائز والوارث الظاهر يظهران بمظهر صاحب الحق في التأجير وأن الظروف والشواهد المحيط من شأنها أن تولد الاعتقاد بمطابقة هذا المركز للحقيقة[2] فإذا كان المستأجر تعاقد معهما

(١) انظر في تفصيل ذلك توفيق فرج، المرجع السابق، فقرة ٣١ ص ١١٦ وما بعدها.

(٢) نقض ٥/٥/١٩٨٨ الطعن رقم ١٧٣٨ لسنة ٥٧ ق. وانظر في اختلاف الفقه حول أساس هذا الحكم منصور مصطفى منصور، فقرة ١٦٩ ص ٤١٦ وما بعدها، السنهوري، الوسيط جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ٥٣ ص ٦٥ وبصفة خاصة الهوامش من هذه الصفة وفي ص ٦٦.
=

وهو لا يعلم وقت إبرام عقد الإيجار بأن المؤجر له غير مالك للعين المؤجرة[١] أي كان حسن النية فان عقد الإيجار يكون صحيحاً نافذاً في حق المالك والوارث الحقيقي[٢].

= وانظر ما استقرت عليه محكمة النقض الفرنسية منذ زمن طويل حيث قررت في حكمها:

- Civ. 3, 21 Janv. 1981, Bull. III, No 17, D. 83. 36, note crit. P. Diener «Vu l'art. 1714; le bail consenti par le propriétaire, lorsque le locataire a traité de bonne foi, sous l'empire de l'erreur. Commune», eiv. 3, 1er Mai 1989, Bull. III, No 93, Rev. trim. dr- civ. 90- 103 note Ph. Rémy.

(١) نقض ٩/٧/١٩٩٥ الطعن رقم ٥٦٨١ لسنة ٦٤ ق.

(٢) انظر بالنسبة للحائز نقض ١٥/١٢/١٩٨٨ الطعن رقم ٢٧٠٧ لسنة ٥٧، ٥/٥/١٩٨٨ السابق الإشارة إليه، وبالنسبة للوارث الظاهر نقض ٢٢/٦/١٩٧٨ الطعن رقم ١٢٥٨ لسنة ٤٧ غير منشور مشار إليه في محمد خيري أبو الليل السابق الإشارة إليه جـ ١، ١٩٩٧، ص ١٠٢ وقد كانت محكمة النقض قد ذهبت إلى عكس ذلك في حكمها في ٢٩/٣/١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض س ٣٠ص ٩٨ حيث رفضت الحكمة اعتبار بيع الوارث الظاهر صحيحاً نافذاً في حق الوارث الحقيقي. واعتبرت هذا البيع بيع لملك الغير طبقاً للمادة ١/٤٦٦ مدني ورفضت الخروج عن صريح النص بدعوى استقرار المعاملات ولعدم وجود نص خاص في هذه الحالة وعلى خلاف حالات أخرى كثيرة». وانظر أيضاً نقض ٢٧/٥/١٩٨٢ س ٣٣ ص ٥٩٣. وقد انتقدنا هذا الحكم في مؤلفنا عقد البيع، طبعة ١٩٩٧ ص ١٦٠ على أساس أن كل النصوص التي أورتها تطبيقات يمكن ردها إلى فكرة عامة واحدة وهي حماية الأوضاع الظاهرة وحماية الغير حسب النية لتحقيق استقرار المعاملات وهي أسس ومبادىء يقوم عليها القانون المدني ولا يحتاج الأمر فيها إلى نص. وهذا ما اتفق عليه الفقه والقضاء في فرنسا وفي مصر منذ زمن طويل ويعتبر هذا الحكم خروجاً على ذلك ليس له ما يبرره. وقد سنحت الظروف للهيئة العامة للمواد المدنية لمحكمة النقض لتتصدى لهذه المسألة وتحسمها وتضع مبدأ عاماً بصدد الأوضاع الظاهرة حيث قضت بأن «الأصل أن العقود لا تنفذ إلا في حق عاقديها، وأن صاحب الحق لا يلتزم بما صدر عن غيره من تصرفات بشأنها، إلا أنه باستقراء نصوص القانون المدني، يبين أن المشرع قد اعتد في عدة تطبيقات هامة بالوضع الظاهر لاعتبارات توجبها العدالة وحماية حركة التعامل في المجتمع وتنضبط جميعاً مع وحدة علتها واتساق الحكم المشترك فيها، بما يحول ووصفها بالاستثناء، وتصبح قاعدة واجبة الإعمال متى توافرت موجبات إعمالها واستوفت شرائط تطبيقها، ومؤداها أنه إذا كان =

وعلى ذلك «إذا كان المستأجر يعلم أنه يستأجر الشقة محل النزاع من المستأجر الأصلي وليس من مالك أو صاحب وضع ظاهر، وذلك لأن المؤجر أثبت صفته بأنه المستأجر الأصلي للعين المؤجرة في العقد، مما تنتفي معه الحاجة إلى تطبيق نظرية الأوضاع الظاهرة لعدم توافر شروطها[1] وبالتالي عدم نفاذ عقد الإيجار في مواجهة صاحب الحق.

في القانون اللبناني:

وهذا ما استقر عليه القضاء اللبناني بصفة عامة، حيث يأخذ بنظرية الأوضاع الظاهرة[2].

جـ ـ مدى صاحب الحق الشخصي في الإيجار:

قد يكون المؤجر هو صاحب حق شخصي مثل ذلك المشتري في عقد بيع عقار غير مسجل، فيما وراء ذلك يثور التساؤل عن مدى حق المستأجر

= صاحب الحق قد أسهم بخطئه ـ سلباً أو إيجاباً ـ في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه، مما يدفع الغير حسن النية إلى التعاقد معه، للشواهد المحيطة بهذا المركز، والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة، مقتضاه نفاذ التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية في مواجهة صاحب الحق» نقض «هيئة عامة» في ١٦/ ٢/ ١٩٨٦ مجموعة أحكام النقض س ٣٣ ص ٦٣٩ وتواترت أحكامها بعد ذلك على تطبيق هذا المبدأ. انظر على سبيل المثال نقض ١٨/ ٥/ ١٩٨٧ الطعن رقم ٤٨٧ لسنة ٥٦ ق، ٢٣/ ١١/ ١٩٨٨ الطعن رقم ٨٢٣ لسنة ٥٦ ق، ٢٨/ ٥/ ١٩٨٩ الطعن رقم ٥٠١ لسنة ٥٣، ٧/ ٣/ ١٩٩١ الطعن رقم ١٠٥ لسنة ٥٣ ق، ٢٧/ ٢/ ١٩٩٢ الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٥٥ ق، ١٨/ ١١/ ١٩٩٣ الطعن رقم ١٧٤٤ لسنة ٥٩ ق، ٣/ ٧/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٦٩٢٣ لسنة ٦٣ ق، ٢٣/ ٣/ ١٩٩٥ الطعن رقم ١٠١٤ لسنة ٦١، ٩/ ٧/ ١٩٩٥ الطعن رقم ٥٦٨١ لسنة ٦٤ ق.

(١) نقض ٢٥/ ٥/ ١٩٩٥ الطعن رقم ٤٤٥٢ لسنة ٦١ ق.

(٢) انظر تفصيل ذلك توفيق فرج، المرجع السابق، فقرة ٣٣ ص ١٢٠ وما بعدها.

والمستعير في تأجير الشيء الذي تعلق به حق كل منهما.

(١) للمشتري في عقد بيع عقار غير مسجل حق تأجير هذا العقار[1]:

رأينا أن عقد بيع العقار يرتب حقوق والتزامات شخصية في جانب كل من البائع والمشتري أما الأثر العيني، وهو نقل الملكية، لا يتم إلا بالتسجيل. فالبائع يلتزم بنقل الملكية وتسليم المبيع في مقابل التزام المشتري بدفع الثمن. كما أن للمشتري ثمر المبيع ونماؤه من وقت البيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك. ففي الفترة ما بين إبرام عقد البيع وتسجيله يكون للمشتري حق في نقل ملكية المبيع واستلامه بالرغم من عدم انتقال الملكية في هذه الفترة. والسؤال الآن عن مدى حق المشتري في تأجير المبيع. للإجابة على هذا التساؤل فإن الأمر يتوقف على ما إذا كان المشتري قد تسلم المبيع من البائع أم لا؟ فإذا كان المشتري قد تسلم المبيع فإنه لا تثور أدنى مشكلة إذ يمكنه أن يؤجره ويقوم بالوفاء بجميع التزاماته تجاه المستأجر. وفي هذه الحالة لا يستطيع البائع، بالرغم من أنه ما زال مالكاً، أن يطالب المستأجر بالعقار لأن هذا يتنافى مع التزامه بالضمان نحو المشتري. إما إذا كان المشتري لم يتسلم المبيع فان ذلك لا يمنع من أن يقوم، بما له من حق في نقل الملكية واستلام المبيع، بتأجيره ويقع الإيجار صحيح نافذ والمشكلة تثور بصدد تنفيذه، فيجوز أولاً للمستأجر أن يطالب البائع بذلك بدعوى مدنية أي دعوى المشتري. كما يجوز للمشتري أن يجبر البائع على تسليمه المبيع حتى يفي بالتزامه بذلك تجاه المستأجر. لكن قد يحدث أن البائع يقوم بدوره بتأجير العقار وتسليمه إلى

---

(١) نقض ١٧/٢/١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ص ٢٧ ص ٤٥٣، ١٦/٦/١٩٨٧ الطعن رقم ٩٤٩ لسنة ٥٤ ق، ٣٠/١٢/١٩٩٢ الطعن رقم ٣٣٤ لسنة ٥٨ ق، حيث قضت المحكمة بأنه «من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عقد البيع غير المسجل وإن كان لا يترتب عليه نقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري إلا أنه يولد في ذمة البائع التزاماً بتسليم المبيع، ويترتب على الوفاء بهذا الالتزام أن يصبح المبيع في حيازة المشتري وله أن ينتفع به بجميع وجوه الانتفاع ـ ومنها التأجير».

مستأجره وهنا يتعذر استرداده لتسليمه إلى المستأجر من المشتري لأن البائع ضامن عدم التعرض لمن استأجر منه ـ ولا يكون أمام المستأجر من المشتري إلا أن يطالب بالفسخ والتعويض إن كان له محل. أما بالنسبة للمشتري فان إيجار البائع للعقار لا ينفذ في مواجهته ومن حقه بعد تسجيل البيع أن يحتج على المستأجر بعدم نفاذ الإيجار في حقه لأنه تال للبيع (م ٦٠٤/ ١ مدني) ويطالب المستأجر بتسليم العقار[1] وذلك بعد مراعاة مواعيد التنبيه المقررة قانوناً ولا يبقى أمام المستأجر إلا أن يرجع على المؤجر بالفسخ لإخلاله بالتزاماته وبالتعويض. وله في سبيل الحصول على حقه في التعويض أن يمتنع عن الإخلاء إلى أن يتم الوفاء به من المؤجر أو من المشتري نيابة عنه، أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض (م ٦٠٥ مدني).

(٢) مدى حق المستأجر في تأجير العين المؤجرة:

في القواعد العامة يجوز للمستأجر أن يؤجر العين من الباطن ويكون التأجير منصباً على حقه الشخصي المستمد من عقد الإيجار الأصلي. كما له أن يتصرف في هذا الحق بالبيع أو الهبة عن طريق التنازل عن حقه الثابت بموجب عقد الإيجار هذا ما لم يوجد شرط يمنعه من ذلك على النحو الذي سوف نراه تفصيلاً فيما بعد.

(٣) مدى حق المستعير في تأجير الشيء المعار:

لا يجوز للمستعير تأجير الشيء المعار إلا بإذن من المعير. ويرجع ذلك إلى أنه إذا كان المستعير يحوز الشيء المعار لمدة معينة فذلك حتى يتسنى له استعمال الشيء فقط على الوجه المعين وبالقدر المحدد ثم يرده إلى المعير.

---

(١) أما قبل التسجيل وبعد تسليم البائع العقار للمستأجر دون تواطؤ معه (م ٢٤٢/ ٢ مدني) فإن المشتري لا يستطيع أن يطالب المستأجر بتسليم العقار، إذ كل منهما دائن عادي للبائع، ولا يبقى للمشتري في هذه الحالة إلا أن يطالب البائع بالتعويض، وقد يحق له طلب فسخ البيع، انظر منصور مصطفى منصور، فقرة ١٦٩ ص ٤١٩.

فالمستعير ليس له في ذلك إلا الحيازة المادية أما الحيازة القانونية فهي للمعير الذي يبقى مالكاً للشيء وواضعاً اليد عليه. ولهذا لا يكون للمستعير أن يستغل الشيء إلا بإذن المالك، وبالتالي لا يكون له أن يؤجره (انظر المادة ٦٣٩/١ مدني، والمادة ٧٣٧ موجبات وعقود).

ـ ولهذه الاعتبارات السابقة لا يجوز للمودع لديه أن يؤجر الوديعة لأنه يلتزم فقط بالمحافظة عليها وصيانتها لاستغلالها (م ٧١٨، ٧١٩/٢ مدني والمادة ٦٩٠، ٦٩٦ موجبات وعقود).

٢ ـ من له حق الاستئجار:

أ ـ القاعدة أن كل شخص ـ تتوافر لديه الأهلية ـ له حق الاستئجار:

إن ما يبغيه المستأجر من إجارته هو الانتفاع بشيء معين غير مملوك له خلال مدة معينة وذلك لقاء أجرة معينة. ولذلك فإن كل شخص، تتوافر لديه الأهلية، له أن يستأجر. وذلك لأن كل ما يتطلبه هذا الأمر هو صلاحية المستأجر للالتزام بأداء الأجرة، فطالما توافرت هذه الصلاحية حق للشخص أن يكون مستأجراً. ويستوي في ذلك الشخص الطبيعي والشخص الاعتباري، المواطن والأجنبي. وسواء كان المستأجر واحداً أم أشخاصاً متعددين ـ كل هذا ما لم يوجد نص يمنع أو يقيد حق الشخص في الاستئجار.

ب ـ تقييد أو منع الاستئجار:

ونحن نقصد من ذلك القيود أو الحظر من الاستئجار الوارد في القواعد العامة لأننا سنفرد للقيود الواردة في القوانين الخاصة بالإيجار دراسة تفصيلية مستقلة فيما بعد.

من أهم القيود الواردة على حق الاستئجار هو المبدأ العام الوارد في خصوص عدم جواز تعاقد الشخص مع نفسه. فطبقاً لهذا المبدأ لا يجوز لمن ينوب عن غيره في التأجير أن يستأجر ما عهد إليه بتأجيره لنفسه دون إذن

سابق من الأصيل أو على الأقل إقرار لاحق منه على النحو الذي بسطناه في مصادر الالتزام.

وفي مجال النيابة القانونية وردت نصوص تقر هذا المبدأ، فنجد أن قانون الولاية على المال يحظر على الوصي إيجار أموال القاصر لنفسه أو لزوجه أو لأحد أقاربهما إلى الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصي نائباً عنه (م ٣٩ بند ١٥) ما لم تأذن له المحكمة[1]. وبأخذ نفس الحكم القيم والوكيل عن الغائب طبقاً لنص المادة ٧٨. وفي هذه الحالة تقيم المحكمة وصياً خاصاً ليتعاقد معه في ذلك (م ٣١ فقرة ب).

وفي هذا السياق تنص المادة ٦٣٠ مدني على أنه «لا يجوز للناظر أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل» لكن «يجوز له أن يؤجر الوقف لأصوله وفروعه على أن يكون ذلك بأجر المثل».

حـ - متى يكون المالك مستأجراً للعين التي يملكها؟

هذا الأمر لا يكون متصوراً إلا إذا كان ليس له الانتفاع بالشيء إما لتقريره حق عيني على الشيء أو عند تعدد أصحاب الحق العيني (كما في الشيوع) أو إذا كان لشخص حق شخصي في الانتفاع متعلق بالشيء. أما في غير ذلك من الحالات فإن المستأجر لا يكون مالكاً لما يستأجره، لأنه لو كان مالكاً له لما احتاج للاستئجار إذ يحق له كمالك الحصول على كل منافع الشيء الاقتصادية، ومنها بطبيعة الحال الانتفاع بالشيء. وعلى ذلك يمكن أن يكون المستأجر هو المالك للعين المؤجرة في الحالات الآتية:

١ - مالك الرقبة حينما يستأجر العين من صاحب حق الانتفاع، وفي هذه الحالة سينتهي الإيجار حتماً بانقضاء حق الانتفاع نتيجة لاتحاد الذمة.

---

(١) ويقع باطلاً إيجار الوصي لعقار القاصر لنفسه أو لأي ممن ورد ذكرهم في هذا النص انظر نقض ٢٧/١٢/١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض س ٣٥ ص ٢٢٤١.

٢ ـ الراهن في الرهن الحيازي عندما يستأجر الشيء المرهون بالرغم من أنه مالك له، من الدائن المرتهن بشرط مراعاة قواعد الشهر المتعلق بنفاذ هذا الرهن على النحو السابق بيانه (وانظر مادة ١١١٥ مدني).

٣ ـ في قسمة المهايأة التي تتم بين الشركاء على الشيوع حيث أن الشريك بمقتضى هذه المهايأة يحصل على نصيب باقي الشركاء في منفعة الجزء الذي اختص به في مقابل حصول الشركاء على نصيبه هو في منفعة الأجزاء المفرزة الأخرى، ويعتبر الشريك مؤجراً لمنفعة حصته ومستأجراً لمنفعة حصص الباقي من الشركاء بالرغم من أن حق كل شريك يرد على الشيء الشائع كله وإن كان محدداً بقدر حصته.

٤ ـ المؤجر عندما تعن له الحاجة في الانتفاع بالعين المؤجرة أثناء سريان عقد الإيجار ولم يرد أو لم يستطع فسخ هذا العقد حتى تعود إليه العين كمالك فلا سبيل أمامه إلا استئجارها من المستأجر وذلك إذا تم التراضي بينهما على ذلك. ويكون المستأجر هو المالك للعين المؤجرة[١].

ثانياً: انعقاد الإيجار بواسطة نائب

إذا كان الأصل أن يبرم الشخص الإيجار بنفسه إلا أنه ليس هناك ما يمنع من أن ينيب غيره في إبرامه. ولذلك سوف نعرض لسلطة الوكيل في النيابة الاتفاقية في التأجير والاستئجار وكذلك لسلطة النائب القانوني في هذا المجال.

١ ـ سلطة الوكيل:

للوقوف على سلطة الوكيل في التأجير والاستثمار يجب أن نحدد أولاً طبيعة حق المستأجر للوصول إلى تحديد نطاق الوكالة، ثم نبين أن الوكالة عقد رضائي وما يترتب عليه ذلك من طرق إثباته، كما أن سلطة الوكيل تتوقف على

---

(١) انظر السنهوري، الوسيط، جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ٥٧ ص ٧٢.

نوع الوكالة، عامة أم خاصة، مطلقة أم مقيدة. وأخيراً يجب أن نبين آثار الوكالة المستترة بالنسبة للعلاقة بين الموكل ومن تعاقد مع الوكيل المستتر.

ـ طبيعة حق المستأجر ونطاق الوكالة:

مفاد المادة ٥٥٨ من القانون المدني أن حق المستأجر في طبيعته حق شخصي وليس حقاً عينياً، وهو بهذه المثابة يعتبر مالاً منقولاً وإن كان محل الإجارة عقاراً، كما يعد عقد الإيجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف[١].

والمناط في التعرف على مدى سعة الوكالة من حيث ما تشمل عليه من تصرفات قانونية خول الموكل للوكيل إجراءها أو من أموال تقع عليها هذه التصرفات يتحدد بالرجوع إلى عبارات التوكيل ذاته وما جرت به نصوصه وإلى الملابسات التي صدر فيها التوكيل. فإذا استعمل المتعاقدان نموذجاً مطبوعاً للعقد أو المحرر، وأضافا إليه بخط اليد أو بأية وسيلة أخرى شروطاً أو عبارات تتعارض مع الشروط والعبارات المطبوعة وجب تغليب الشروط والعبارات المضافة باعتبارها تعبيراً واضحاً عن إرادة المتعاقدين، وباعتبار ذلك تحديداً لاختصاصات الوكيل وتقييداً بالتالي لسلطاته التي وردت في العبارات المطبوعة للعقد[٢]. وتحديد سعة الوكالة يعد تفسيراً لمضمونها مما يضطلع به قاضي الموضوع بغير معقب عليه من محكمة النقض ما دام هذا التفسير مما تحتمله عبارته بغير مسخ[٣] ولا خروج فيها عن المعنى الظاهر[٤].

وأول واجبات الوكيل هو أن ينفذ الوكالة في حدودها المرسومة دون نقص أو زيادة، فإن نقص أو زاد كان بين التفريط أو الإفراط وكلاهما يكون

---

(١) نقض ٢١/٦/١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض س ٢٩ ص ١٥١٠.
(٢) نقض ٢٥/٦/١٩٩٢ الطعن رقم ١٤٩٠ لسنة ٦١ ق.
(٣) نقض ١١/٢/١٩٩٣ الطعن رقم ٣٠٩١ لسنة ٥٨ ق.
(٤) نقض ٢٣/٥/١٩٩٠ مجموعة أحكام النقض س ٤١ ص ١٨١.

مسئولاً عنه[1] ويترتب على مجاوزة الوكيل الحدود المرسومة للوكالة أن العمل الذي يقوم به لا ينفذ في حق الموكل، إلا أن للموكل في هذه الحالة أن يقر هذا العمل، فإن أقره أصبح نافذاً في حق الموكل منذ إبرامه لا من وقت إقراره، **مما مفاده أن الموكل هو الذي يملك التمسك بتجاوز الوكيل لحدود الوكالة ولا تملك المحكمة أن تبني قضاءها على ذلك دون التمسك به من جانب صاحب المصلحة فيه**[2].

وإذا كان الأصل وفقاً للمادة ١٠٥ مدني أن ما يبرمه الوكيل في حدود وكالته ينصرف إلى الأصيل **إلا أن نيابة الوكيل عن الموكل تقف عند حد الغش**، فإذا تواطأ الوكيل مع الغير للإضرار بحقوق موكله فان التصرف على هذا النحو لا ينصرف إلى الموكل[3].

ولا يشترط لاعتبار المؤجر وكيلاً عن المالك في الإيجار أن تثبت له هذه الصفة في عقد الإيجار[4].

ـ عقد الوكالة عقد رضائي، الوكالة الضمنية:

الأصل أن جميع التصرفات القانونية التي يجوز للشخص أن يقوم بها قد يباشرها بنفسه أو من ينوب عنه قانوناً سواء كانت هذه النيابة قانونية أو اتفاقية.

والنيابة الاتفاقية لا يشترط لقيامها بحسب الأصل شكلاً معيناً، ما لم يكن العمل القانوني محل الوكالة شكلياً (م ٧٠٠ مدني)، وبالتالي يجوز إثباتها بكافة طرق الاثبات القانونية، ولمحكمة الموضوع أن تستخلص من المستندات المقدمة لها في الدعوى، ومن القرائن وظروف الأحوال قيام الوكالة الضمنية والأخذ بما تطمئن إليه من أقوال الشهود في الدعوى ما دام أنها لم تخرج

---

(١) نقض ١١/٢/١٩٩٣ السابق الإشارة إليه.

(٢) نقض ٢٢/١٢/١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض س ٣٠ ص ٣٦١.

(٣) نقض ٧/٤/١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض س ٢٧ ص ٧٨٦.

(٤) نقض ١٠/١٢/١٩٩٢ الطعنان رقم ٢٦١٦، ٢٨٩٢ لسنة ٦٢ ق.

بأقوالهم إلى غير ما يؤدي إليه مدلولها[1].

ويجب على المحكمة قبل أن تقول كلمتها في النزاع أن تتثبت من حقيقة الواقع وهو ما لا يتأتى بمجرد استقراء أسماء المتعاقدين في الورقة التي أفرغت محتويات العقد فيها والوقوف عند هذا الحد، وإنما يستلزم بالضرورة معرفة شخص من تلاقت إرادته مع إرادة المؤجر على إتمام العقد لحسابه وقت إبرامه حسبما يسفر عنه بحث وتمحيص الأدلة المطروحة في الدعوى دون الاكتفاء في ذلك بما تدون في الورقة التي أعدت بعد ذلك لإثباته اعتباراً بأن عقد الإيجار عقد رضائي يتم بمجرد تلاقي الإيجاب والقبول قوامه الأصيل مبدأ سلطان الإرادة[2].

ـ الوكالة العامة والخاصة ـ الوكالة المطلقة والمقيدة:

تختلف سعة الوكالة باختلاف الطبيعة التي يفرغ فيها التوكيل ومؤدى نص المادة ١/٧٠١ مدني أن الوكالة الواردة في الفاظ عامة لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل، لا تخول الوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة ـ والتي يعد منها الإيجار الذي لا تزيد مدته على ثلاث سنوات (م ٧٠١/ ٢ مدني).

ولكن في صدد الوكالة العامة يجب أن تكون عبارات التوكيل تخول الوكيل إبرام التصرفات القانونية كالبيع أو الإيجار لا مجرد اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للحفاظ على أموال الموكل أو التصرفات التي أبرمها بمعرفته[3].

ومؤدى نص المادة ١/٧٠٢ مدني استلزام وكالة خاصة في كل عمل ليس

---

(١) نقض ٢٧/ ٣/ ١٩٩١ الطعن رقم ٩٦ لسنة ٥٣ ق.
(٢) انظر نقض ٣/ ٥/ ١٩٩٢ الطعن رقم ٢٠٧ لسنة ٥٦ ق.
(٣) نقض ١١/ ٢/ ١٩٩٣ الطعن رقم ٣٠٩١ لسنة ٥٨ ق، نقض ٢٣/ ٥/ ١٩٩٠ س ٤١ ص ١٨١.

من أعمال الإدارة. والوكالة الخاصة في نوع معين من أنواع الأعمال القانونية تصح ولو لم يعين محل هذا العمل على وجه التخصيص، إلا إذا كان العمل من التبرعات (م ٧٠٢/ ٢ مدني) والوكالة الخاصة تحدد بعمل أو أعمال قانونية معينة وترد على أعمال التصرف وأعمال الإدارة على السواء، وهي وإن اقتصرت على عمل معين فهي تشمل كذلك توابعه، ولوازمه الضرورية وفقاً لطبيعة الأشياء والعرف الساري (م ٧٠٢/ ٣ مدني). وتحديد مدى الوكالة مسألة واقع يبت فيها قاضي الموضوعات مما له من السلطة في تعرف حقيقة ما أراده المتعاقدان مستعيناً بعبارة التوكيل وبظروف الدعوى ملابساتها طالما كان الاستخلاص سائغاً[1].

والوكالة قد تكون مطابقة أي تخول الوكيل سلطة القيام بأعمال الإدارة دون تحديد أو تخصيص ـ في هذه الحالة يكون المعول عليه في إبرام هذه العقود هو إرادة الوكيل لا إرادة الموكل من حيث عيوب الإرادة أو العلم أو الجهل ببعض الظروف الخاصة والتي لها تأثير في التعاقد[2]. أما إذا كان الموكل أعطى تعليمات مشددة ومقيدة بتأجير عقار معين لشخص معين علاوة على الشروط الأخرى للعقد فإن الوكيل يقترب في هذه الحالة من الرسول وتكون إرادة الموكل هي محل الاعتبار في كل ما تقدم (م ١٠٤ مدني).

ـ الوكالة المستترة والوكالة السافرة:

مفاد نص المادة ١٠٦ مدني أنه يجوز للوكيل أن يبرم العقد الذي تخوله الوكالة إصداره لا بصفته وكيلاً، ولكن بصفته أصيلاً ذلك أن وكالته في هذه الحالة تكون مستترة وكأنه أعار اسمه إلى الأصيل الذي وكله في إبرام العقد. وحكم هذه الوكالة المستترة أنها تترتب قبل الأصيل جميع الآثار القانونية التي ترتبها الوكالة السافرة فينصرف أثر العقد المبرم إلى الأصيل وإلى من يتعاقد مع

---

(١) نقض ١٢/٦/١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٥١٠.

(٢) انظر مؤلفنا في مصادر الالتزام، دار النهضة العربية ـ بيروت ١٩٩٥. ص ١٤٠، وما بعدها.

الوكيل المستتر متى كان هذا المتعاقد على بينة وعلم يقيني بوجود الوكالة المستترة، أو كان يستوي عنده شخص من تعاقد معه أصيلاً كان أو نائباً فعندئذ يكسب الأصيل كل ما ينشأ عن التعاقد من حقوق ولا يكسب الوكيل من هذه الحقوق شيئاً[١] ولا يكون له أن يتحيل بأية وسيلة للاستئثار بها دونه[٢]. ويتعين على المحكمة أن تتثبت من حقيقة الواقع بأن لا تقتصر على مجرد استقراء أسماء المتعاقدين في الورقة التي أفرغت محتويات العقد فيها والوقوف عند هذا الحد، وإنما يلزم بالضرورة معرفة شخص من تلاقت إرادته مع المؤجر على إتمام العقد لحسابه وقت إبرامه حسبما يسفر عنه بحث وتمحيص الأدلة المطروح في الدعوى[٣].

ـ مدى اعتبار الوكيل الظاهر نائباً عن الموكل:

يشترط لاعتبار الوكيل الظاهر نائباً عن الموكل قيام مظهر خارجي أسهم فيه هذا الموكل بخطئه ـ سلباً أو إيجاباً ـ في ظهور الوكيل بمظهر صاحب الحق في التصرف من شأنه أن يخدع الغير ويحمله على التعاقد معه بهذه الصفة دون أن يرتكب هذا الغير خطأ أو تقصيراً في استطلاع الحقيقة، وذلك للشواهد المحيطة بهذا المركز والتي من شأنها أن تولد الاعتقاد الشائع بمطابقة هذا المظهر للحقيقة مما مقتضاه نفاذ التصرف الذي أبرمه الوكيل الظاهر مع الغير حسن النية في حق الأصيل[٤] وأن حسن النية يفترض دائماً ما لم يقم الدليل على العكس، ومناط سوء النية ثبوت علم المتصرف إليه وقت تلقي الحق بأن المتصرف غير مالك لما يتصرف فيه[٥].

(١) نقض ١٩/ ٧/ ١٩٩٢ الطعن رقم ١٣٢٦ لسنة ٥٦ ق.

(٢) نقض ٣/ ٥/ ١٩٩٢ الطعن رقم ٢٠٧ لسنة ٥٦ ق. وانظر أيضاً نقض ١٦/ ٦/ ١٩٧٩ الطعن رقم ١٢٨٣ لسنة ٤٣ ق.

(٣) نقض ٣/ ٥/ ١٩٩٢ السابق الإشارة إليه.

(٤) نقض ٢٧/ ١٢/ ١٩٨٤ س ٣٥ ص ٢٢٦٣، ١٠/ ٥/ ١٩٨٩ س ٤٠ ص ٢٤٩، ١٩/ ١/ ١٩٩٥ الطعن رقم ١٥٦٤ لسنة ٦٠ ق.

(٥) نقض ٩/ ٧/ ١٩٩٥ الطعن رقم ٥٦٨١ لسنة ٦٤ ق، وانظر أيضاً ٧/ ٣/ ١٩٩١ الطعن رقم=

لكن إذا أبان المؤجر صفته بعقد الإيجار بأنه وكيل عن المالك بتوكيل أثبت رقمه مع أن وكالته لا تتسع له، فإن على الغير الذي يتعاقد مع الوكيل أن يتثبت من قيام الوكالة وحدودها وله في سبيل ذلك أن يطلب من الوكيل ما يثبت وكالته فان قصر فعليه تقصيره، وإن جاوز الوكيل حدود وكالته فلا ينصرف أثر تصرفه إلى الموكل، حيث لا ينطبق في هذه الحالة نظرية الأوضاع الظاهرة[1].

٢ ـ سلطة النائب القانوني:

وسنعرض هنا لسلطة النائب القانوني في مجال الولاية على المال، ثم نعرض بعد ذلك لسلطة الحارس.

أ ـ في مجال الولاية على المال:

لا تقوم الولاية على الشخص إلا إذا كان قاصراً أو محجوراً عليه لجنون أو عته أو غفلة أو سفه، ويستوي في ذلك المميز وغير المميز[2].

ـ **بالنسبة للقاصر** فإن الولاية تثبت للأب، فالوصي المختار للأب، فالجد الصحيح. وعند عدم وجود أحد من هؤلاء تثبت الولاية للوصي الذي تختاره المحكمة، وولاية الولي أوسع من ولاية الوصي.

ـ **بالنسبة للولي**: يملك الولي إيجار أموال القاصر لأية مدة، ولو زادت على ثلاث سنوات لأنه يملك حق الإدارة وحق التصرف. ولكن هذه السلطة تتقيد بما ورد في المادة ١٠ من قانون الولاية على المال والتي تنص على أنه

= ١٠٥ لسنة ٥٣ ق، ٢٧/٢/١٩٩٢ الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٥٥ ق، ١٨/١١/١٩٩٣ الطعن رقم ١٧٤٤ لسنة ٥٩ ق، ٢/٧/١٩٩٤ الطعن رقم ٦٩٢٣ لسنة ٦٣ ق، ٢٣/٣/١٩٩٥ الطعن رقم ١٠١٤ لسنة ٦٠ ق.

(١) نقض ٢٥/١٢/١٩٩١ الطعن رقم ٣٤١٩ لسنة ٥٩ ق، ٢٥/٥/١٩٩٥، الطعن رقم ٤٤٥٢ لسنة ٦١ ق.

(٢) السنهوري، الوسيط، جـ ٦، المجلد الأول فقرة ٨٤ ص ١٠٦.

«لا يجوز للولي بغير إذن المحكمة تأجير عقار القاصر لمدة تمتد إلى ما بعد بلوغه سن الرشد بسنة».

ويجوز للولي أن يؤجر مال القاصر لنفسه بغير إذن المحكمة (م ٦ من قانون الولاية على المال) ولكن مع ملاحظة أنه إذا كان الولي هو الأب تعاقد مع نفسه (م ١٤) أما الجد فيطلب تعيين وصي خاص يتعاقد معه بالنيابة عن القاصر (م ٣١/١) وسنعرض لسلطة الوصي مع سلطة القيم في الفقرة التالية.

- بالنسبة للشخص المحجور عليه لجنون أو عته أو غفلة أو سفه، فإن من يقوم بالولاية عليه هو القيم. والقيم يعدل الوصي في مدى ولايته[1].

- الوصي والقيم: كل منهما لا يملك إلا حق إدارة الأموال الخاصة بالخاضع للولاية. وقد نظمت المادة ٣٩ من قانون الولاية السلطة الممنوحة لكل منهما فنصت على أنه «لا يجوز للوصي إلا بإذن المحكمة إيجار عقار القاصر لمدة أكثر من ثلاث سنوات في الأرض الزراعية ولمدة أكثر من سنة في المباني (البند سابعاً) وكذا لمدة تمتد إلى ما بعد بلوغ القاصر سن الرشد لأكثر من سنة (البند ثامناً)[2] يتضح من ذلك ومن نص المادة ٥٥٩ مدني أنه:

١ - لا يجوز للوصي أو القيم، بغير إذن المحكمة، إيجار منقولات القاصر أو المحجور عليه لمدة تزيد على ثلاث سنوات (مفهوم المادة ٣٩ ولاية على المال، ٥٥٩ مدني).

٢ - لا يجوز للوصي أو القيم، بغير إذن المحكمة إيجار الأراضي الزراعية المملوكة للقاصر أو المحجور عليه لمدة تزيد على ثلاث سنوات، أو لمدة تمتد

---

(١) ويتمتع بنفس هذه السلطات الوكيل عن الغائب وكذلك القيم على المحكوم عليه بعقوبة جناية.

(٢) **في القانون اللبناني:** تنص المادة ٥٤١ موجبات وعقود على ما يأتي «على أي إيجار الوصي أو الولي الشرعي لأموال غير منقولة أو لحقوق مختصة بها لا يجوز أن يعقد لمدة تتجاوز سنة واحدة إلا بحالة وجود الوصاية وبترخيص من المحكمة ذات الصلاحية».

أكثر من سنة بعد بلوغ القاصر سن الرشد أو رفع الحجر عن المحجور عليه.

٣ ـ لا يجوز للوصي أو القيم، بغير إذن المحكمة، إيجار المباني المملوكة للقاصر أو للمحجور عليه لمدة تزيد على سنة[١].

ـ لكن مما تجدر ملاحظته أن عقد الإيجار الذي يبرم في هذه الحدود ينشأ صحيحاً ومنتجاً لآثاره طبقاً للقواعد العامة التي تحكم شروط انعقاد عقد الإيجار، وإذا ورد هذا العقد على مكان خال خاضع لقوانين إيجار الأماكن فانه يمتد إلى أجل غير مسمى بعد انقضاء المدة المقررة قانوناً على النحو السابق بيانه، لأن امتداد العقد في هذه الحالة ليس مرده الاتفاق ولكن مصدره قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام فلا يملك القاصر أن يطلب عدم نفاذ هذا العقد بعد انتهاء مدته الاتفاقية أو بطلانه بعد مرور سنة من بلوغه سن الرشد[٢].

ـ كما لا يجوز للوصي دون إذن المحكمة التنازل عن حق القاصر الشخصي في الانتفاع بالعين المؤجرة الناشىء من امتداد عقد الإيجار بحكم القانون. وذلك لأن نيابة الوصي على القاصر هي نيابة قانونية ينبغي أن يباشرها وفقاً لما تقضي المادة ١١٨ مدني وفي الحدود التي رسمها القانون، وكان نص المادة ٣٩ من قانون الولاية على المال ينص على أنه «لا يجوز للوصي مباشرة التصرفات الآتية إلا بإذن المحكمة... (ثالث عشر) التنازل عن الحقوق...»، مؤداه أن الوصي إذا تنازل عن حقوق القاصر المشمول بوصايته دون إذن من المحكمة يكون متجاوزاً حدود نيابته ولا تنصرف آثاره إلى القاصر، وإذا ورد لفظ «الحقوق» في الفقرة المشار إليها عاماً دون تقييداً وتخصيص فيحمل على

---

(١) تجاوز المدة المقررة قانوناً لا يترتب عليه بطلان الإيجار وإنما إنقاص المدة إلى ثلاث سنوات، والذي يملك طلب الانقاض ليس المستأجر لأن هذا الإنقاض لم يتقرر لمصلحته، بل الوصي أو القيم ولو كان هو الذي صدر منه الإيجار وذلك نيابة عن المحجور، وكذلك القاصر بعد بلوغه سن الرشد أو المحجور بعد رفع الحجر. انظر السنهوري، الوسيط، جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ٨٦، ص ١١٠ هامش ٤، ص ١١١.

(٢) نقض ١١/٣/١٩٩٦ الطعن رقم ٢٢٥٩ لسنة ٦٥ ق.

إطلاقه ويدخل بالتالي ضمن هذه الحقوق حق الإجارة المستمد من القانون»[1].

ـ الوصي الظاهر :

تنص المادة ١٠٧ مدني على أنه «إذا كان النائب ومن تعاقد معه يجهلان معاً وقت العقد انقضاء النيابة، فان أثر العقد الذي يبرمه، حقاً كان أو التزاماً، يضاف إلى الأصيل وخلفائه» كما أن المادة ١١٨ مدني تنص على أن «التصرفات الصادرة من الأوصياء والقوام تكون صحيحة في الحدود التي رسمها القانون» فإنه بناء على ذلك إذا صدر الإيجار من الوصي بعد انتهاء الوصاية لبلوغ القاصر سن الرشد وإنهاء الوصاية عليه وكان الوصي والمستأجر يجهلان وقت التعاقد صدور قرار إنهاء الوصاية وكانا حسنا النية وقت إبرام هذا العقد فإن أثر هذا العقد ينصرف إلى الأصيل[2] كما أنه يمكن أن يستفاد إقرار هذا العقد من القاصر بعد بلوغه سن الرشد عند علمه بقيام هذا العقد وعدم اعتراضه عليه وخاصة إذا ما استطالت المدة بعد إبرام هذا العقد، «السكوت في معرض الحاجة بيان»[3].

ثالثاً: إيجار ملك الغير

قد لا يكون الشخص مالكاً للعين المراد تأجيرها، ولا يكون له حق عليها، ولا الحق في إدارتها ثم يقوم بتأجيرها، كما أنه لم يتوافر شروط نظرية الأوضاع الظاهرة على النحو السابق بيانه، فما حكم هذا الإيجار؟ .

يجب أن نسجل منذ البداية أن المشرع لم يتعرض لحكم إيجار ملك الغير كما فعل بالنسبة لبيع ملك الغير (م ٤٦٦ ـ ٤٦٨ مدني) وبالتالي فانه لا يمكن أن نقرر قابلية إيجار ملك الغير للإبطال كما الشأن في بيع ملك الغير، لأن الحكم

---

(١) نقض ٢٢/٣/١٩٩٥ الطعن رقم ١٦٤٤ لسنة ٦١ ق.

(٢) نقض ١٣/٤/١٩٩٥ الطعن رقم ٣٩٨٩ لسنة ٦٠ ق.

(٣) انظر مؤلفنا في مصادر الالتزام السابق الإشارة إليه ص ٩٠ وقارن نقض ١٣/٤/١٩٩٥ السابق الإشارة إليه.

الوارد بخصوص هذا الأخير يعتبر حكماً استثنائياً فلا يجوز القياس عليه أو التوسع فيه، كما أن هذا الحكم تقرر بنص خاص وليس مستمداً من القواعد العامة.

علاوة على ما تقدم أن مؤدى ما تقضي به المادة ٥٥٨ مدني أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم، أنه لا يشترط أن يكون المؤجر مالكاً.

يتضح مما سبق أن إيجار ملك الغير صحيح ناقد في العلاقة بين المؤجر والمستؤجر ولكنه غير نافذ في حق المالك، هذا الحكم المجمل يحتاج إلى تفصيل:

ـ في العلاقة بين المؤجر والمستأجر:

يعتبر إيجار ملك الغير صحيحاً نافذ في العلاقة بين المؤجر والمستأجر. ويرجع السبب في ذلك إلى أنه ليس هناك ما يمنع المؤجر من أن يلتزم بتسليم المعين المؤخرة إلى المستأجر حتى ولو لم يكن يملكها إو لم يكن صاحب حق انتفاع عليها أو لم يكن له حق الإدارة. كما أن كل ذلك لا يمنعه أيضاً من تمكين المستأجر من الانتفاع بهذه العين طوال مدة الإيجار ـ يترتب على ذلك:

ـ أن المستأجر لا يستطيع أن يطلب إبطال العقد أو فسخه أو يمتنع عن تنفيذ التزامه بسداد الأجرة بدعوى أن المؤجر ليس له الحق في التعامل في منفعة العين المؤجرة[١] ما دام مالك الشيء المؤجر لم يتعرض له في هذا الانتفاع[٢]. لكن إذا ادعى الغير أنه مالك للعين المؤجرة وأقام دعوى بحقه الذي يدعيه، كان

---

(١) نقض ١٩/٤/١٩٨٩ الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٥٣ ق، ١٨/٢/١٩٨٩ الطعن ٩٦٧ لسنة ٢٥٣، ٩/٤/١٩٩٢ الطعن رقم ١٠٩ لسنة ٥٧ ق، ٢٥/١/١٩٩٣ الطعن رقم ٢١٢٣ لسنة ٥٨ ق.

(٢) نقض ٢٧/٦/١٩٨٥ الطعن رقم ١٣٤٣ لسنة ٤٩ ق، ٦/٤/١٩٨٩ الطعن رقم ٩٢٧ لسنة ٥١ ق، ٢٥/٧/١٩٩٠ الطعن رقم ٢٤٥ لسنة ٥٥ ق.

هذا تعرضاً قانونياً للمستأجر، يجيز له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض[1]. لكن إذا لم يستطع المؤجر القيام بالتزامه، بأن تعرض المالك الحقيقي للمستأجر واسترد منه العين، كان للمستأجر أن يطلب فسخ العقد والتعويض إن كان له مقتض بشرط أن يكون المستأجر حسن النية وبغض النظر عن حسن أو سوء نية المؤجر[2].

- بالنسبة للمؤجر فانه لا يستطيع أن يتعرض للمستأجر بدعوى أنه ليس له الحق في التعامل في منفعة العين المؤجرة. ولكن له أن يطالب بحقوقه الناشئة عن هذا العقد وبالتالي يكون له الحق في التقاضي بشأن المنازعات الناشئة عنه ولا يجوز للمستأجر أن يدفع دعوى المؤجر الناشئة عن هذا العقد بعدم قبولها لانتفاء صفة المؤجر لعدم ملكية العين المؤجرة[3].

- **بالنسبة للمالك الحقيقي:**

يعتبر هذا الإيجار غير نافذ في حق مالكه أو من له الحق في الانتفاع به إلا بإقرار هذا الأخير له. ولتتضح لنا الصورة سوف نعرض لعلاقة المالك الحقيقي بالمؤجر ولعلاقته بالمستأجر.

- بالنسبة لعلاقة المالك الحقيقي بالمؤجر: فإن للمالك الحقيقي أن يرجع على المؤجر بتعويض، إما لأن هذا الأخير قد أثرى على حسابه، وإما لأنه قد حرم من الانتفاع بملكه بسبب عمل المؤجر غير المشروع هذا على فرض أن المالك ترك العين المؤجرة في يد المستأجر ولم يستردها منه.

---

(١) نقض ١٩٨٢/٢/٢٤ مجموعة أحكام النقض س ٣٣ ص ٥٨١ وانظر أيضاً نقض ١٥/ ٤/ ١٩٩٢ الطعن رقم ٦٣ لسنة ٥٧ ق.

(٢) انظر في الخلاف حول ذلك الأمر السنهوري، الوسيط، جـ ٦ المجلد الأول، فقرة ٥٤ ص ٦٨ هامش ٣ والمراجع المشار إليها في ص ٦٩.

(٣) نقض ١٩٧٧/١١/٢ مجموعة أحكام النقض س ٢٨ ص ١٥٩٧، ١٩٨٤/٦/١١ س ٣٥ ص ١٥٩٦.

ـ بالنسبة لعلاقة المالك الحقيقي بالمستأجر: فإن العقد غير نافذ في حق المالك الحقيقي وله أن يتعامل في عقاره على أساس عدم وجود هذا العقد ولا يؤثر في ذلك قيام عقد الإيجار صحيحاً نافذ في العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك لأن المالك الحقيقي لم يكن طرفاً فيه. وللمالك عدة خيارات، إما أن يسترد العين المؤجرة من تحت يد المستأجر، وإما أن يؤجرها لمستأجر آخر فيفضل هذا الأخير على المستأجر من غير مالك، ولا محل لتطبيق المادة ٥٧٣ مدني لأنها تفترض أن المستأجرين المتنازعين استأجر كل منهما من ذي صفة[١] ويعتبر ما صدر من المالك الحقيقي تعرضاً للمستأجر يخول له الرجوع بالضمان على المؤجر وأن يطلب الفسخ. وأخيراً يستطيع المالك أن يقر الإيجار فيصبح ناقداً في حقه، ويحل محل المؤجر في حقوقه والتزاماته، وبالتالي لا يجوز له أن يتعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار[٢].

المطلب الثاني: تلاقي الإيجاب والقبول

يتم عقد الإيجار بتلاقي الإيجاب والقبول المتطابقان على ماهية العقد والشيء المؤجر والمدة والأجرة ويكون كل ذلك طبقاً للقواعد العامة التي سبق دراستها في نظرية العقد.

وقد نصت المادة ٥٣٨ موجبات وعقود على أن «يتم الإيجار باتفاق الطرفين على الشيء والبدل وسائر الشروط التي يراد إدراجها في العقد».

فعقد الإيجار من العقود الرضائية فلا يشترط لانعقاده شكل أو إجراء

---

(١) السنهوري، الوسيط، جـ٦ المجلد الأول، فقرة ٥٤ ص ٦٩.

(٢) نقض ١٩٧٩/١/١٠ مجموعة أحكام النقض س ٣٠ ص ١٦٦، ١٩٨٤/١٢/٢٧ س ٣٥ ص ٢٢٦٣، ١٩٨٧/٦/٤ الطعن رقم ٦٧٥ لسنة ٥٣ ق، ١٩٨٩/٦/٢١ الطعن رقم ٢٦١١ لسنة ٥٦ ق، ١٩٩١/١١/١٨ الطعن رقم ٢١٥٨ لسنة ٥٥ ق، ١٩٩١/١٢/٢٥ الطعن رقم ٤٥١ لسنة ٥٦ ق، ١٩٩٣/١٠/١٠ الطعن رقم ٢٤٠٠ لسنة ٥٧ ق.

خاص[1] فهذا العقد يتم بمجرد تلاقي التعبير عن إرادتين متطابقتين ومشتملين على العناصر الجوهرية لعقد الإيجار[2]. ويستوي أن يكون هذا التعبير عن الإرادة صريحاً أو ضمنياً وذلك طبقاً للقواعد العامة في نظرية العقد[3].

لكن قد يكتب المتعاقدان عقد الإيجار، ففي هذه الحالة لا يشترط في

---

(١) جرت محكمة النقض في قضائها على أن «عقد الإيجار عقد رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها ودون مجاوزة لنطاقها، والأصل في الإرادة هو المشرعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان الالتزام الناشيء عنها مخالفاً للنظام العام أو الآداب محلاً أو سبباً أو كان على خلاف نص آمر أو ناه في القانون» انظر نقض ٢٤/٣/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٩٢٧، ٢٧/١١/١٩٨٤ س ٣٥ ص ٢٢٤٩، ٢٣/١٢/١٩٨٥ الطعن رقم ٨٤١ لسنة ٤٩ ق، ٥/٢/١٩٨٧ الطعن رقم ٢٠٧٦ لسنة ٥٢ ق، ٢٦/١١/١٩٨٧ الطعن رقم ٦٥٩ لسنة ٥٦ ق، ٢٨/١١/١٩٨٨ الطعن رقم ٣١١١ لسنة ٥١ ق. «ومتى قام صحيحاً يلزم عاقديه بما يرد الاتفاق عليه فلا يجوز نقصه أو تعديله إلا باتفاق عاقديه، ويكون هذا الاتفاق بمثابة عقد جديد». نقض ٢٦/٢/١٩٨٩ الطعن رقم ٢١٦٤ لسنة ٥٢ ق، وانظر أيضاً ٢٤/٣/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٩٢٧، ٣١/١/١٩٩٠ الطعن رقم ٨٤٣ لسنة ٥٤ ق.

(٢) نقض ١١/٤/١٩٩٣ الطعن رقم ١١ لسنة ٥٨ ق، حيث قضت المحكمة بأنه «إذا كان عقد الإيجار عقداً رضائياً يخضع في قيامه وانقضائه لمبدأ سلطان الإرادة ـ فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها ـ مما يقتضي إيجاباً يعبر به المؤجر على وجه حازم عن إرادته في إبرام عقد يلتزم به بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم وأن يقترن به قبول مطابق له يصدر من هذا الأخير» انظر أيضاً نقض ٢٧/٢/١٩٩٢ الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٥٥ ق.

(٣) نقض ١٤/١٦/١٩٩٣ الطعن رقم ٦٦١ لسنة ٥٣ ق حيث قضت المحكمة بأنه «ولئن كان عقد الإيجار عقداً رضائياً يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة فلا يشترط لانعقاده شكل خاص ويجوز استخلاصه ضمناً، إلا أنه لا يجوز التوسع في استخلاص الرضا الضمني، فهو لا يكون إلا إذا فهم بوضوح أن الطرفين يريدان حقيقة بتصرفهم في ظروف معينة أن يعقدا إيجاراً ومجرد انتفاع شخص بشيء بغير رضاء مالكه لا يجعله مستأجراً له ويلتزم المنتفع في هذه الحالة أن يدفع تعويضاً للمالك أجرة المثل» وانظر أيضاً نقض ١١/٤/١٩٩٣ الطعن رقم ١١ لسنة ٥٨ ق، ٢٧/٢/١٩٩٢، الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٥٥ ق، ٨/١/١٩٩٢ الطعن رقم ١٧٦٦ لسنة ٥٦ ق.

الكتابة أي شكل خاص، فقد تكون عقداً مطبوعاً وموقع من الطرفين كما هو الأمر في غالب الأحوال، وقد يحرر العقد من جانب أحد الطرفين أو عن طريق شخص آخر، وقد تقتصر الكتابة على مجرد إقرار من أحد المتعاقدين مقترناً بقبول المتعاقد الآخر، كما قد تكون برسائل متبادلة بين المتعاقدين[1].

لكن هذا التلاقي بين التعبير عن إرادتين متطابقتين قد يكون نهائي وبات وقد لا يكون كذلك أو قد يكون وعداً بالإيجار ولنر ذلك بشيء من التفصيل.

أولاً: التلاقي النهائي والبات

قد يتفق المتعاقدان على الإيجار، ويشترطان كتابة العقد ففي هذه الحالة يجب لتحديد طبيعة هذا الاتفاق الرجوع إلى قصد المتعاقدين: فقد يقصدان عند الاتفاق الشفوي على العقد، أن يكون هذا الاتفاق مشروعاً لإيجار ولا يتم عقد الإيجار إلا إذا كتب العقد، ففي هذه الحالة تكون الكتابة لازمة لانعقاد العقد، وقد يقصدان باتفاقهما الشفوي أن العقد قد تم معلقاً على شرط واقف هو الكتابة. وقد يريدان عقداً منجزاً، والكتابة تكون للإثبات فقط.

وقد يقترن عقد الإيجار بدفع عربون مما يستلزم معه الوقوف على قصد المتعاقدين لتحديد دلالته، وهكذا. لذلك سنعرض أولاً للعقد النهائي ومشروع الإيجار الابتدائي، ثم نعرض بعد ذلك للإيجار البات أو المنجز والإيجار المعلق على شرط أو المضاف إلى أجل.

١ ـ مشروع الإيجار الابتدائي وعقد الإيجار النهائي:

وفقاً للمجرى العادي للأمور في التعاقد أن يدخل الطرفان حول إبرام العقد المراد إبرامه في مفاوضات وقد تنتهي هذه المفاوضات بإيجاب يصادفه

---

(١) السنهوري، الوسيط، جـ٦، المجلد الأول، فقرة ٦١ ص ٧٨، ٧٩. وانظر نقض ١٩٤٤/١/٢٧ طعن رقم ٧١ سنة ١٣ ق ص ٩٧ بند ٧ مشار إليه في خبري أبو الليل ص ٧٢ بند ٥٤.

قبول فينعقد هذا العقد بصفة نهائية. وقد لا تنتهي المفاوضات إلى الاتفاق النهائي على هذا العقد وإنما قد يصلان إلى مشروع ابتدائي يستلزم اتفاقاً آخر حتى يتحول إلى عقد إيجار نهائي.

ويحدث ذلك عندما يخيم على المفاوضات التردد في التعاقد من جانب كل من الطرفين فتتبلور المفاوضات حول صياغة مشروع للعقد المراد إبرامه حتى يتبين لكل منهما مدى الصفقة التي يقوم بها. هذا الاتفاق لا يعدو أن يكون مشروع إيجار ابتدائي يخول لكل منهم التنصل منه، كما يكون لهما أيضاً أن يحولاه إلى عقد إيجار نهائي باتفاق آخر يسري من وقت الاتفاق عليه لا من وقت وجود المشروع الابتدائي[1].

ومن التطبيقات العملية لذلك طرح أعيان في المزاد لإيجارها، على أن لا يعتبر رسو المزاد واتصاله بعلم الراسي عليه المزاد إيجاراً نهائياً وإنما يلزم ليتم الإيجار النهائي أن يحرر مجرى المزاد مع الراسي عليه المزاد عقد نهائي تبين فيه شروط الإيجار بالتفصيل. على ذلك فإن مجرد رسو المزاد على شخص لا يعني أن الإيجار قد تم ما دام لم يحرر العقد النهائي الذي تبين فيه مواعيد دفع الأجرة وشروط الإيجار، ولم يقدم المستأجر تأميناً نقدياً أو عينياً وبالتالي تعتبر قائمة المزاد التي رسا المزاد على مقتضاها مشروع إيجار لا إيجاراً تاماً[2].

٢ ـ الإيجار المقترن بأجل واقف أو المعلق على شرط والإيجار البسيط:

قد ينعقد الإيجار بسيطاً، أي دون أن يكون معلقاً على شرط أو مقترناً بأجل واقف. لكن الإيجار، بحسب طبيعته، يكون دائماً مقترناً بأجل فاسخ، لأنه عقد موقوت ينتهي بانقضاء مدته. والأجل الفاسخ في عقد الإيجار لا يعتبر وصفاً بالمعنى الفني الدقيق، حيث أن الوصف عارض طارىء يلحق بالعقد بعد استكماله لأركانه وشروطه فيعدل من أحكامه. أما المدة في عقد الإيجار فهي

---

(١) انظر السنهوري، الوسيط، جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ٦٣ ص ٨١.

(٢) السنهوري المرجع السابق ص ٨١، ٨٢.

عنصر جوهري حيث لا يتصور عقد الإيجار منفصلاً عن الزمن. فالزمن هو المقياس الذي يقاس به أداءات كل من الطرفين. كما أن الأجل في هذا العقد يضع حد زمني ينتهي به الالتزام لتمام تنفيذه[1] فهو يحدد النطاق الزمني لتنفيذ الالتزامات.

ـ أما بالنسبة للأجل الواقف فانه من المتصور أن يقترن عقد الإيجار بأجل واقف وهو أمر مستقبل محقق الوقوع يترتب عليه نفاذ الالتزام. والالتزام المقترن بأجل واقف فإنه لا يكون نافذاً إلا في الوقت الذي ينقضي فيه الأجل، ولكن هذا الأجل لا يؤثر على وجود الالتزام لأنه أمر مستقبل محقق الوقوع. ومثال ذلك أن يتفق الطرفان في نهاية العام الدراسي على عقد الإيجار على أن يبدأ نفاذه مع بداية العام الدراسي الجديد. وقد يتعاقد أحد الملاك على تأجير أرضه الزراعية أثناء السنة الأخيرة من عقد الإيجار القائم على أن يبدأ العقد الجديد في النفاذ عقب انتهاء العقد القائم مباشرة، أو يتفق المتعاقد على الإيجار على أن ينفذ العقد بعد الانتهاء من البناء.

ـ بالنسبة للشرط، فإن الإيجار يمكن أن يعلق على شرط واقف أو شرط فاسخ. ومثال تعليق الإيجار على شرط واقف أن يتم تأجير مكان معين لمدة معينة تبدأ من تاريخ صدور الترخيص ويجوز تجديدها لمدة أخرى. إن عقد الإيجار معلق نفاذه على شرط مؤقت غير محقق الوقوع هو الحصول على الترخيص الإداري اللازم لمباشرة المهنة أو الصناعة باعتباره ليس مرتهناً بإرادة أحد طرفي الالتزام وإنما متصل أيضاً بعامل خارجي هو إرادة الجهة الإدارية المختصة بإصدار الترخيص. وإذا كان الشرط الواقف من شأنه أن يوقف نفاذ الالتزام إلى أن تتحقق الواقعة المشروطة، وهي أمر مستقبل غير محقق الوقوع، فيكون الالتزام في فترة التعليق موجوداً، غير أن وجوده ليس مؤكداً مما يترتب عليه أنه لا يجوز للمستأجر خلالها أن يتخذ الوسائل التنفيذية للمطالبة بحقه

(١) انظر كتابنا في أحكام الالتزام، دار النهضة العربية بيروت ١٩٩٥، ص ٢٣٧ ـ ٢٣٨.

جبراً أو اختياراً طالما لم يتحقق الشرط، وتطبيقاً لذلك فانه لا يجوز رفع دعوى صحة ونفاذ عقد الإيجار خلال فترة التعليق[1].

ومثال الشرط الفاسخ أنه يتفق على قيام المستأجر باستغلال السينما لحساب المالك إلى أن يجد المالك مستغلاً آخر خلال أجل محدد، فهذا شرط فاسخ قد يتحقق ويجد المالك مستغلاً آخرفينفسخ عقد الإيجار قبل انقضاء هذه المدة، وقد لا يتحقق فيبقى الإيجار سارياً إلى انقضاء المدة[2].

والشرط، واقفاً كان أو فاسخاً، لا يكون له أثر رجعي خلافاً للقاعدة العامة في الشرط. ذلك أن الأثر الرجعي يتنافى مع طبيعة عقد الإيجار، حيث أنه من العقود الزمنية فالأجرة فيه تقابل المنفعة. كما أن الأثر الرجعي مجاز مخالف للحقيقة لا يعمل به عندما يناقض هذه الحقيقة ولا يستقيم معها. لذلك لا يكون لتحقق الشرط الواقف في عقد الإيجار أثر رجعي وإلا دفعت الأجرة عند مدة تعليق الإيجار في وقت لم تستوف فيه المنفعة. كذلك لا يكون لتحقق الشرط الفاسخ أثر رجعي، وإلا استردت الأجرة عن مدة استوفيت فيها المنفعة[3].

٣ ـ الإيجار بالعربون:

قد يقترن الإيجار بدفع المستأجر لمبلغ من النقود عند إبرام العقد على سبيل العربون. وقد يكون القصد من دفع العربون تأكيد إبرام العقد وذلك بتنفيذه، باعتبار أن العربون جزء معجل من الأجرة. وقد يكون القصد من دفعه هو احتفاظ كل من المتعاقدين بحق العدول عن العقد مقابل أن يدفع من يريد أن

---

(١) نقض ١٨/١/١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض س ٢٩ ص ٢٣٤، ٢٤/١/١٩٨٥ س ٣٦ ص ١٤٢، نقض ٥/٤/١٩٩٠ الطعن رقم ١٨٠٤ لسنة ٥٦ ق، ١٠/١/١٩٩١ الطعن رقم ١٦٧٩ لسنة ٥٤ ق.

(٢) قارن نقض ٤/٥/١٩٦١ س ١٢ ص ٤٤٤.

(٣) السنهوري، الوسيط، جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ٦٨ ص ٨٩.

يستعمل الحق في العدول مبلغاً مساوياً للعربون، فان كان هو الذي دفع العربو فلا يسترده، وإن كان هو الذي قبضه رده للآخر ورد معه مبلغاً مساوياً له.

والمرجع في تحديد دلالة العربون هو قصد المتعاقدين فإذا صرح المتعاقدان بما يقصدانه، أو أمكن استخلاص قصدهما ضمناً من ظروف التعاقد، وجب الأخذ بما قصداه.

أما إذا لم يتبين قصد العاقدين فان المشرع وضع قرينة على أن دفع العربون وقت إبرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق في العدول عنه. فإذا عدل من دفع العربون فقده، وإذا عدل من قبضه رد ضعفه، هذا ولو لم يترتب على العدول أي ضرر (م ١٠٣ مدني) ويتضح من ذلك أن العربون ليس إلا مقابلاً لحق العدول لا تعويضاً عن ضرر. ولذلك فان العربون يستحق حتى ولو لم يترتب على العدول أي ضرر. كما أنه لا يستحق إلا مبلغ العربون حتى ولو كان ترتب على العدول ضرراً أكبر. وهو بذلك يختلف عن الشرط الجزائي، باعتباره اتفاقاً مسبقاً على التعويض عن الضرر الذي ينشأ نتيجة الإخلال بالعقد. ولذلك لا يخضع العربون لسلطة القاضي في التخفيض أو الزيادة المقررة بصدد الشرط الجزائي.

ثانياً: الوعد بالإيجار

في بعض الأحيان لا يتم إبرام عقد الإيجار بصفة فورية ونهائية، إذ قد يمهد له عقود معينة قبل إبرامه بصفة نهائية، كالوعد بالإيجار أو بالاستئجار، أو الوعد بالإيجار والاستئجار من جانب واحد، أو الوعد بالإيجار الملزم للجانبين على غرار ما رأيناه في عقد البيع[١] وسنقتصر هنا على عرض الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد باعتباره العقد الأكثر شيوعاً في العمل[٢].

---

(١) انظر مؤلفنا في البيع السابق الإشارة إليه ص ٨٩ وما بعدها.

(٢) وبالنسبة للصور الأخرى انظر في تفصيلها السنهوري، الوسيط جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ٦٤ ص ٨٢ وما بعدها.

١ ـ ماهية الوعد بالإيجار وشروطه:

الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد هو عقد بمقتضاه يتعهد صاحب العين بأن يؤجرها لآخر إذا رغب هذا الأخير في استئجارها خلال مدة معينة فالوعد بالإيجار لا يرتب التزاماً إلا في جانب الواعد صاحب العين إذ يكون ملتزماً بالإيجار إذا أظهر الطرف الآخر رغبته في الاستئجار.

أما الموعود له فلا يكون ملزماً بالاستئجار، بل هو حر إن شاء أظهر رغبته في الاستئجار فيتم الايجار الموعود به، وإن شاء امتنع عن إظهار هذه الرغبة فلا يتم الإيجار ويسقط الوعد بالإيجار.

والوعد بالايجار عقد يجب أن يتوافر فيه الشروط العامة طبقاً لنظرية العقد، وبصفة خاصة الأهلية ـ فيجب أن تتوافر في الواعد أهلية الإيجار وقت الوعد حيث أنه يعبر عن إرادته في إبرام عقد الإيجار بصفة نهائية ولذلك ينعقد العقد لو أعلن الموعود له رغبته في الاستئجار حتى ولو كان الواعد عديم الأهلية في ذلك الوقت. أما الموعود له فيكفي أن تتوافر فيه الأهلية وقت إظهار رغبته، كما يجب أن تكون إرادة كل من الطرفين خالية من العيوب وقت إبرام الوعد، وإن تخلو إرادة الموعود له من العيوب أيضاً وقت إعلان رغبته.

علاوة على ما تقدم يجب أن يتوافر في الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد الشروط الخاصة الآتية:

١ ـ يجب تعيين جميع المسائل الجوهرية للإيجار المراد إبرامه[١] فيجب تعيين العين المؤجرة ومدة الإيجار ومقدار الأجرة. على أنه إذا أغفل الطرفان تعيين مدة الإيجار كانت المدة هي الفترة المعينة لدفع الأجرة (م ٥٦٣ مدني)، وإذا أغفلا تحديد مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل (م ٥٦٢ مدني) (م ٥٣٧ موجبات وعقود).

(١) نقض ٢٨/١/١٩٨٥ الطعن رقم ٦٥٣ لسنة ٤٩ ق.

٢ ـ المدة التي يجوز فيها الزام الواعد بإتمام الإيجار خلالها. وهذه المدة قد تكون محددة صراحة أو قد يستخلصها القاضي من ظروف التعاقد وفي هذه الحالة يجب التقيد بهذه المدة أما إذا استخلص القاضي أن المتعاقدين قصدا أن يحددا المدة المعقولة فانه يقع على عاتقه تحديدها عند الخلاف عليها[١].

وبتوافر هذه الشروط الخاصة يكون السبيل مهيأ لإبرام العقد النهائي بمجرد ظهور رغبة الموعود له دون حاجة إلى اتفاق على شيء آخر[٢].

٢ ـ آثار الوعد بالإيجار:

الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد يرتب فقط التزاماً من جانب الواعد، وهو أن يؤجر للموعود له العين إذا أظهر رغبته في استئجارها خلال المدة المعينة. ويترتب على ذلك أنه إذا أخل الواعد بالتزامه وأجر العين لآخر فانه يكون مسئولاً مسئولية عقدية في مواجهة الموعود له، ويستطيع هذا الأخير أن يطالبه بتعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء إخلاله بالتزامه.

أما إذا بقي الواعد على وعده وأظهر الموعود له رغبته في استئجار العين في المدة المحددة لذلك انعقد عقد الإيجار الموعود به من وقت إعلان الرغبة دون أثر رجعي وعندئذ يرتب هذا العقد جميع آثار عقد الإيجار[٣] أما قبل إعلان الرغبة فان الوعد بالايجار لا يترتب عليه أي أثر من آثار الإيجار[٤] ولا ينشىء بالتالي في ذمة الواعد أو الموعود له أياً من الالتزامات المتبادلة بين المؤجر والمستأجر المترتبة على الإيجار[٥]. وعند الاختلاف حول طبيعة الاتفاق بين

---

(١) نقض ١٩٧٧/٣/٣٠ س ٢٨ ص ٨٦٥.
(٢) نقض ١٩٨٥/١/٢٨ السابق الإشارة إليه.
(٣) نقض ١٩٨٦/٦/١٦ الطعن رقم ١٥٤١ لسنة ٥١ ق، ١٩٨٨/٥/١٥ الطعن رقم ١٥١٢ لسنة ٥٤ ق.
(٤) نقض ١٩٨٦/٦/١٦ السابق الإشارة إليه.
(٥) نقض ١٩٨٨/٥/١٥ السابق الإشارة إليه. وانظر أيضاً نقض ١٩٧٧/٣/٣٠ س ٢٨ ص ٨٦٥.

الطرفين فيما إذا كان وعداً بالإيجار أو إيجاراً فان حسم هذا الخلاف ينعقد لمحكمة الموضوع حيث أن لها السلطة التامة في تفسير الاتفاقات والمشارطات وسائر المحررات بما تراه أوفى إلى نية عاقديها مستهدية في ذلك بظروف الدعوى وملابساتها ولا رقابة لمحكمة النقض عليها في ذلك ما دامت لا تخرج في تفسيرها عن المعنى الذي تحتمله عبارات الاتفاق[1] ولذلك لا يجوز التمسك بأن تنفيذ الوعد بالإيجار ينطوي على إرهاق المدين لأول مرة أمام محكمة النقض[2] كما لا يجوز التمسك بتنازل الموعود له عن حقه في الوعد بالإيجار لأول مرة أمام محكمة النقض[3].

وإذا لم يظهر الموعود له رغبته في الاستئجار خلال المدة المحددة لذلك، سقط الوعد وتحلل الواعد من التزامه[4].

الفرع الثاني: قيود التراضي في قوانين إيجار الأماكن

الأصل أن المالك حر في إستعمال ملكه بنفسه أو تأجيره إلى غيره أو تركه خالياً، وأنه إذا أراد تأجيره فهو حر في اختيار المستأجر[5] كما أن الأصل أن كل شخص، تتوافر لديه الأهلية، له أن يستأجر، ولو أكثر من سكن واحد. ولكن التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن فرضت في بعض الحالات على المالك التأجير وفي حالات أخرى قيدت هذا الحق. كما أن هذه التشريعات قيدت في بعض الحالات الحق في الاستئجار. وأخيراً قامت هذه التشريعات بتنظيم التأجير المفروش. لنر كل ذلك في الفقرات التالية.

(١) نقض ٢٦/٤/١٩٩٥ الطعن رقم ١٤٩٢ لسنة ٦١ ق.
(٢) نقض ٣٠/٣/١٩٧٧ س ٢٨ ص ٨٦٥.
(٣) نقض ٣٠/٣/١٩٧٧ السابق الإشارة إليه.
(٤) وقد يكون هناك وعد بالتفضيل في الإيجار وهو لا يخرج عن أحكام الوعد بالتفضيل في البيع، انظر كتابنا في البيع السابق الإشارة إليه ص ١٠٢ وما بعدها.
(٥) سليمان مرقس، شرح قانون إيجار الأماكن، الجزء الثاني ١٩٨٣، فقرة ٢٤٠ ص ٣٩٥.

المطلب الأول: القيود الواردة على حق التأجير والاستئجار

ولنعرض على التوالي حالات الإجبار على التأجير، والقيود الواردة على حق الاستئجار.

أولاً: الإجبار على التأجير

وهنا سنعرض للحالات الواردة في التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن والتي تجبر المالك على التأجير، سواء كان هذا الإجبار على التأجير لشخص معين لصفة فيه أو لمركز قانوني تواجد فيه أو لأي شخص دون تعيين.

١ ـ تبادل الوحدات السكنية[1]:

في ظل أزمة الإسكان الخانقة وما تترتب على السياسة التشريعية في هذا المجال من استقرار واستمرار لعقود الإيجار، أن حاول المشرع أن يؤمن سبل لتداول ولتبادل الوحدات السكنية وذلك استجابة منه لاعتبارات وظيفية أو صحية

---

(١) وقد حكمت المحكمة الدستورية العليا في أوائل اكتوبر ١٩٩٧ بعدم دستورية نص المادة ٣/٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وأسست حكمها على ما يلي: «أن القيود التي فرضها المشرع على الإجارة اقتضتها أزمة الإسكان وضرورة التدخل لمواجهتها بتدابير استثنائية تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها». «إن تبادل الأعيان المؤجرة وفقاً للنصوص المطعون عليها لا يحول دون انتقال منافعها بين أكثر من مستأجر يتعاقبون عليها كلما طرأ تغيير على الأوضاع التي قام عليها التبادل الأول فمن بادل عيناً بأخرى لاتساعها قد يظهر ضيقها من بعد فلا يبقى في الوحدة التي انتقل إليها بل يبدلها بأخرى ولا يكون التبادل الأول إجراء نهائياً في كل الأحوال بل حلاً مرحلياً فلا تخلص الأعيان المؤجرة لأصحابها بل تنحدر حقوقهم بشأنها إلى مرتبة الحقوق المحدودة أهميتها مع اتساع سلطة المستأجرين عليها إلى حد يخل بالملكية الخاصة التي حرص الدستور على صونها». «إن السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في مجال تنظيم الحقوق لا يجوز أن ينفلت مداها بما يفقد الملكية مقوماتها وقد تدخل المشرع بالقواعد التي فرضها إطاراً لتبادل استعمالها بما ينال من حق أصحابها في مباشرة سلطتهم في مجال استعمالها وعلى الأخص عن طريق اختيارهم لمن يشغلونها».

أو اجتماعية فمنذ القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ قد أقر المشرع مبدأ التبادل لمستأجر الوحدات السكنية في المادة ٣/٤ وبالشروط الواردة في قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠. وقد كان تبادل الوحدات السكنية في ظل قانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ بسبب ظروف العمل قاصر على أحياء مدينتي القاهرة والاسكندرية، أما تبادل الوحدات السكنية المملوكة للدولة والقطاع العام بسبب الظروف الصحية والاجتماعية فيشمل كل من الجمهورية[1].

ثم جاء القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ليقر نفس المبدأ فقضت المادة ٣/٧ منه على أن «وفي البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك في البلاد وبين الأحياء وطبقاً للحالات ووفقاً للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التي يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير» وقد صدر قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٧ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والذي تضمن من ٣ ـ ٧ أحكام هذا التبادل على نحو مغاير للقرار رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ والذي الغي بنص المادة ٨٦ من القانون المذكور[2].

---

(١) نقض ٢٨/٤/١٩٨٢ س ٣٣ ص ٤٥٣.

(٢) نقض ١٠/١٢/١٩٩٢ الطعن رقم ٧٥٧ لسنة ٥٨ ق والذي قضت المحكمة فيه بما يلي «... إذا كان من المقرر أن الأصل أن العقود ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ تخضع للقانون التي أبرمت في ظله، إلا أنه إذا صدر بعد ذلك قانون يتضمن أحكاماً تتعلق بالنظام العام، فإنها تطبق على العقود السارية وقت العمل به، ولو كانت مبرمة قبل ذلك فما مفاده أنه إذا استحدث القانون الجديد أحكاماً من هذا القبيل، وأنها تسري بأثر فوري على الآثار والنتائج التي تترتب بعد نفاذه، ولو كانت ناشئة عن مراكز ووقائع قانونية تمت قبل ذلك، وكان من المقرر أيضاً ـ في قضاء هذه المحكمة ـ أنه يقصد بالقانون معناه الأعم فيدخل فيه أي تشريع ـ سواء كان صادراً من السلطة التشريعية أو السلطة التنفيذية وسواء أصدرته الأخيرة على سند من تفويضها من السلطة التشريعية طبقاً للمادة ١٠٨ من الدستور، أو استناداً إلى المادة ١٤٤ منه والتي نصت في عجزها على أنه «ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه» وانتهت المحكمة إلى أن التبادل الذي تم في ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عن عقود أبرمت في ظل القانون رقم =

ولدراسة التبادل يجب أن نعرض أولاً لماهية هذا التبادل وشروطه، ثم نبين بعد ذلك حالاته، وإجراءاته ونفاذه، وأخيراً نقف على طبيعته وآثاره.

أ ـ ماهية التبادل وشروطه:

تبادل الوحدات السكنية كما نظمه القانون يفيد بحسب مآله «مبادلة مركز عقدي بمركز عقدي» فكل من طرفي التبادل يتنازل على سبيل التبادل عن مركزه في عقد الإيجار للطرف الآخر[1]. ولذلك يعتبر هذا التبادل أقرب للمقايضة منه إلى البيع كما هو الشأن الغالب في حالات التنازل عن العقد وسوف نعود إلى هذه النقطة فيما بعد. كما أن عقد التبادل من العقود الرضائية لا يترتب على عدم إفراغه في النماذج أو تنازل كل من المستأجرين بطلان عقد التبادل لأن هذه الأمور من قبيل الإجراءات التنظيمية[2]. ويشترط للتبادل ما يلي:

(١) أن تتوافر حالة من حالات التبادل المنصوص عليها في المادة ٣ من اللائحة التنفيذية على النحو الذي سوف نبينه فيما بعد.

(٢) أن هذا التبادل ينصب على وحدات سكنية وبالتالي لا ينصرف إلى الوحدات غير السكنية، وأن يكون هذا التبادل بين مستأجر وآخر[3].

= ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يخضع للقرار رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ والذي تضمن تنظيم مغاير لما ورد في القرار رقم ٩٧ سنة ١٩٧٠ والذي ألغى ذلك طبقاً للأثر الفوري المباشر للقانون وذلك بالنسبة للآثار والنتائج التي تترتب بعد نفاذه.

(١) قارب نقض ١٣/ ٢/ ١٩٨٩ الطعن رقم ٢٢٦٤ لسنة ٥٢ ق.

(٢) نقض ٢٨/ ٤/ ١٩٨٢ س ٣٣ ص ٤٥٣، ١٣/ ٢/ ١٩٨٩ الطعن رقم ٢٢٦٤ لسنة ٥٢ ق، ٢٠/ ١/ ١٩٩٢ الطعن رقم ١٠٤٧ لسنة ٥٦ ق.

(٣) يفهم منه بمفهوم المخالفة أن التبادل غير جائز في الحالات الثلاث بين مالك يسكن في ملكه وبين مستأجر منه يسكن في الملك نفسه، أو في ملك آخر، أو بينه وبين مستأجر يسكن في ملك الغير وانتقد بعض الفقهاء مسلك المشرع في هذا الصدد مقترحاً إجازة مثل هذا التبادل، عبد الناصر العطار شرح أحكام الإيجار، ط ٢، فقرة ٢٣ ص ٧٠، بينما ذهب البعض إلى جواز ذلك أصلاً حتى في ظل هذه النصوص على أساس أن =

(٣) يشترط في جميع الأحوال وفاء كل من المستأجرين الراغبين في التبادل بجميع التزاماته المالية الناشئة عن عقد الإيجار قبل البدء في إجراءات التنازل. (م ٤) من اللائحة التنفيذية ويعتبر هذا الشرط شرطاً لصحة التبادل[١] وذلك على خلاف اللجوء إلى القضاء حيث شرع لمجابهة رفض المؤجر إتمام التبادل فيقوم الحكم به مقامه[٢].

(٤) يشترط في حالتي التبادل بعد موقع العمل الأصلي لكل من المستأجرين راغبي التبادل عن محل إقامته. وتغير الظروف الاجتماعية للمستأجرين الراغبين في التبادل أو لأحدهما، أن يكون قد انقضى على إقامة كل من المستأجرين في مسكنه سنة كاملة على الأقل سابقة على البدء في تلك الإجراءات (م ٤ من اللائحة التنفيذية)، أما التبادل بسبب مقتضيات الحالة الصحية لا يشترط فيه هذا الشرط حيث يجوز طلبه في أي وقت[٣].

ويجب الالتزام بالشروط المتطلبة للتبادل دون إضافة شروط أخرى

= التبادل المذكور يكون جائزاً من باب أولى، طالما توافرت حالة من حالاته، ذلك أن الغرض هو وجود اتفاق على التبادل بين المالك المتبادل وبين المستأجر المتبادل معه، وأن الإجبار ينصب على المالك الذي استأجر منه هذا المستأجر وحده، بخلاف الحال في التبادل المنصوص عليه حيث ينصب الإجبار على المالكين معاً، ومركز المالك الذي يقع عليه الإجبار في حالة التبادل بين المستأجر منه وبين مالك آخر لا يختلف على أي حال عن مركزه فيما لو تم التبادل بين المستأجر منه وبين مستأجر آخر بأي حال من الأحوال. مصطفى الجمال المرجع السابق فقرة ١٠٣ ص ١٤٥ ونحن لا نؤيد هذا الرأي لأن حكم التبادل استثناء على القواعد العامة بما يتضمن من إجبار على التأجير ولذلك لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه.

(١) نقض ٢٠/١٢/١٩٩٥ الطعن رقم ١٥٤ لسنة ٦٢ ق، وأيضاً نقض ١٨/١٠/١٩٩٥ الطعن رقم ٦٩٦٦ سنة ٦٤.

(٢) نقض ٢٨/٢/١٩٨٥ الطعن رقم ٦٣٩ لسنة ٥٤ ق، ٢٠/١/١٩٩٢ الطعن رقم ١٠٤٧ لسنة ٥٦ ق.

(٣) نقض ٢١/٦/١٩٩٥ الطعن رقم ٣٧٨٤ لسنة ٦١ ق.

سواها. فلا يجوز مثلاً رفض التبادل استناداً إلى أن أحد راغبي التبادل أقام عقاراً من سبعة أدوار بعد مرض زوجته وكان بوسعه أن يحتفظ لنفسه بشقة في الدور الأول منه مراعاة لظروف زوجته الصحية حيث أن ذلك شرط لم يتطلبه المشرع وإنما يجب على القاضي أن يعكف على بحث مدى توافر الشروط الموضوعية للتبادل فقط[1].

وعقد التبادل متى استقام باندراجه في إحدى الحالات التي أجيز فيها وتوافرت له شرائطه والتزمت قواعده فانه ينعقد في حق المالك أو الملاك من تاريخ إخطارهم به بالطريقة التي رسمها المشرع في اللائحة التنفيذية، ومن ثم فإنه يتعين النظر في توافر حالاته وشروطه وأوضاعه إلى وقت إخطار المالك بالتبادل باعتبار أنه ومنذ ذلك التاريخ ومتى توافرت للتبادل مقومات صحته يلتزم المالك بتحرير عقد إيجار للمستأجر المتنازل إليه بذات شروط عقد المستأجر المتنازل (م ٦ من اللائحة التنفيذية) وإلا قام الحكم بصحة التبادل مقام ذلك العقد (م ٧ من نفس اللائحة) أي أن الحكم يعد مقرراً لهذه الحالة وليس منشئاً لها ولازم ذلك أنه لا عبرة بأي تغيير قد يطرأ على ظروف المتعاقدين في تاريخ لاحق لإخطار الملاك بالتبادل ولو كان من شأنه زوال السبب الذي من أجله أجيز التبادل طالما أبرم وتم ونفذ في حق الملاك قبل زوال السبب[2].

ب ـ حالات التبادل ونطاقه المكاني:

تنص المادة ٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «يكون تبادل الوحدات السكنية بالتطبيق لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه في الحالات الآتية:

أولاً: بعد موقع العمل الأصلي لكل من المستأجرين راغبي التبادل عن محل إقامته على نحو يترتب عليه إذا ما تم التبادل بينهما توفير الوقت والتخفيف

---

(١) نقض ١٦/١/١٩٨٩ الطعن رقم ٢١٢٥ لسنة ٥٢ ق..

(٢) نقض ١٣/٢/١٩٨٩ الطعن رقم ٢٢٦٤ لسنة ٥٢ ق.

من استعمال وسائل المواصلات.

ثانياً: مقتضيات الحالة الصحية لأي من المستأجرين راغبي التبادل أو كليهما إذا كانت تستلزم انتقاله إلى مسكن آخر أكثر ملاءمة لظروفه الصحية.

ولا تثبت هذه الحالة إلا بتقرير قاطع من اثنين من الأطباء المتخصصين يتضمن بياناً تفصيلياً بالحالة الصحية للمستأجر وما تقتضيه من تغيير لمسكنه بسببها[1].

ثالثاً: تغيير الظروف الاجتماعية للمستأجرين الراغبين في التبادل أو لأحدهما مثل تغيير حجم الأسرة بما يترتب عليه من ضيق أو اتساع في المسكن الذي يشغله.

«إن تحصيل توافر مقتضيات الحالة الصحية والاجتماعية كمبرر للتبادل بين مستأجري الوحدات السكنية هو من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديرها متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق تكفي لحمله[2].

- ويقتضي التبادل بسبب بعد موقع العمل أن يكون المسكنان واقعان في إقليم من الأقاليم الاقتصادية للدولة الصادر بها قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧[3].

---

(١) نقض ٢٨/ ٢/ ١٩٨٥ الطعن رقم ٦٣٩ لسنة ٥٤، ١٦/ ١/ ١٩٨٩ الطعن رقم ٢١٢٥ لسنة ٥٢ ق، ٢٠/ ١/ ١٩٩٢ الطعن رقم ١٠٤٧ لسنة ٥٦ ق.

(٢) نقض ١٣/ ٢/ ١٩٨٩ الطعن رقم ٢٢٦٤ لسنة ٥٢ ق وانظر أيضاً نقض ١٦/ ٥/ ١٩٨٨ الطعن رقم ١٧٠١ لسنة ٥٢ ق، ٢٨/ ٤/ ١٩٨٨ الطعن رقم ١١٩١ لسنة ٥١ ق، ٢٩/ ١/ ١٩٨٨ س ٣٢ ع ٢ ص ٢١٦٣.

(٣) انظر بصدد صحة التبادل بين مستأجر إقليم القاهرة والجيزة باعتبارهم اقليم واحد من الثمانية أقاليم التي نص عليها القرار الجمهوري رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ نقض ٣٠/ ٥/ ١٩٩١ س ٤٢ ص ١٣٠٣ وأيضاً نقض ٣١/ ٣/ ١٩٨٢ الطعن رقم ١٥٧٤ لسنة ٥٠ ق.

أما التبادل لمقتضيات الحالة الصحية أو لتغيير الظروف الاجتماعية فينحصر في عواصم المحافظات وغيرها من البلاد التي تسري فيها أحكام الباب الأول من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧. ويستوي بعد ذلك أن يكون التبادل بين مسكنين واقعين في عقار واحد أو في عقارين مختلفين داخل البلد الواحد.

جـ - إجراءات التبادل ونفاذه:

عقد التبادل عقد رضائي يتم بمجرد اتفاق طرفين، يتنازل كل منهما بمقتضاه عن الوحدة السكنية التي يستأجرها للآخر. وصحة هذا التبادل موضوعياً إنما تستقيم باستقامة اندراجه ضمن الحالات التي أوردها المشرع وأجازه فيها وتوافرت له شرائطه والتزمت قواعده[1] وأن ما ورد من إجراءات في المادتين ٦،٥ من اللائحة التنفيذية لا يعدو أن يكون بياناً للإجراءات التي تتبع لتنظيم عملية التبادل ولا يقصد بها إضفاء الشكلية على عقد تبادل الوحدات السكنية، وإنما قصد بها تسهيل عملية التبادل وبالتالي لم يرتب المشرع على إتباعها أي جزاء أو بطلان عقد التبادل، كما لم يجعلها المشرع شرطاً لقبول دعوى التبادل[2].

ومن ثم فانه إذا ما تم عقد التبادل فعلاً دون إتخاذ الإجراءات التنظيمية المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية والتي سوف نبينها فيما بعد فانه يتم تحت مسئولية المتبادلين فإذا ما رفع أمر المنازعة فيه إلى القضاء انبسط سلطانه على مراقبة توافر الشروط الموضوعية اللازمة لإجراء التبادل وما يتطلبه القانون في هذا الشأن[3].

---

(١) نقض ١٩٩٥/٧/٥ الطعن رقم ١٦٣١ لسنة ٦١ ق.

(٢) نقض ١٩٩٤/٣/٢٨ الطعن رقم ٢٣٦٥ لسنة ٥٩ ق، ١٩٩٤/١٢/١٨ الطعن رقم ٣١١٧ لسنة ٦٠ ق، ١٩٩١/٥/٣٠ س ٤٢ ص ١٣٠٣.

(٣) أحكام النقض السابق الإشارة إليها في الهامش السابق. وانظر نقض ١٩٩٥/٧/٥ الطعن رقم ١٦٣١ لسنة ٦١ ق.

وقد بينت اللائحة التنفيذية في المادة ٥ منها الإجراءات التي يتبعها المستأجران راغبا التبادل. هذه الإجراءات تبدأ بتحرير ٥ نسخ من النموذج الخاص بذلك والمرفق باللائحة وهو يتضمن بيانات تدور حول اسم المستأجر وجنسيته ومهنته وعنوان العقار واسم مالك العقار ورقم الوحدة السكنية وموقعها ومشتملاتها وتاريخ استئجارها والأجرة المحددة لها، ثم يذكر مبررات التبادل ويرفق به المستندات اللازمة. كما يتضمن هذا النموذج إقرار من كل منهما بالوفاء بجميع التزاماته المالية الناشئة عن عقد إيجار الوحدة السكنية الخاصة به وبأنهما قد اتفقا على إجراء التبادل فيما بينهما للأسباب الموضحة لهذا النموذج والمستندات المرفقة به. كما يقران بأنهما ضامنان ومتضامنان بعد إتمام التبادل في كافة التزاماتهما المالية الناشئة عن عقد الإيجار قبل الملاك لمدة سنتين من تاريخ إتمام التبادل. وأن هذا قد تحرر منهما إقراراً بذلك ثم توقيع كل منهما والتاريخ.

ـ يخطر المستأجران كلاً من ملاك العقارين المراد التبادل فيهما بنسخة من هذا النموذج موقع عليها منهما ومرفق بها المستندات الدالة على صحة ما يتضمن من بيانات وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول.

ـ على كل من الملاك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره برغبة المستأجرين إبلاغهما بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول برأيه في طلباتهم، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد من المالك بمثابة رفض منه للتبادل.

ـ **نفاذ التبادل**: ينفذ التبادل في حق المالك أو الملاك من تاريخ إخطارهم به بالطريقة التي رسمها المشرع في اللائحة التنفيذية ويترتب على ذلك أنه يتعين النظر في توافر حالات التبادل وشروطه وأوضاعه إلى وقت إخطار المالك بالتبادل وبالتالي لا عبرة بأي تغيير قد يطرأ على ظروف المتعاقدين في تاريخ لاحق لإخطار الملاك بالتبادل ولو كان من شأنه زوال السبب الذي من أجله

أجيز التبادل طالما أبرم وتم ونفذ في حق الملاك قبل زوال السبب[1].

ـ إتمام التبادل وإثباته:

قد تسفر الإجراءات السابقة عن أحد موقفين للملاك:

● إما أن يقبل الملاك هذا التبادل صراحة أو ضمناً ـ كتقاضي المؤجرة الاجرة من المستأجرين المتبادلين بذات العقار بعد إخطارهما له[2] ـ وقد يستخلص قيام وكالة ظاهرة عن المالك في إقرار التبادل[3].

● وإما أن يرفض بعض الملاك أو كلهم صراحة أو ضمناً ـ بمرور مدة الثلاثين يوماً من تاريخ إخطارهم دون رد ـ في هذه الحالة يستطيع كل من المستأجرين أو أحدهم رفع دعوى بصحة التبادل ونفاذه أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار وبذلك ينبسط سلطان المحكمة على مراقبة توافر الشروط الموضوعية اللازمة لإجراء التبادل وما يتطلبه القانون في هذا الشأن[4] وإذا ما قضت المحكمة بصحة ونفاذ التبادل قام الحكم به مقامه[5]. والحكم بصحة التبادل يعد حكماً مقرراً لهذه الحالة وليس منشئاً لها[6] وهذا الحكم يقبل الطعن فيه طبقاً للقواعد العامة في قانون المرافعات[7].

ـ أخيراً إذا تم التبادل بالتراضي بين الأطراف المعنية، أو بناء على حكم قضائي نهائي بصحة التبادل وجب على كل من المستأجرين أن يتنازل عن

---

(١) نقض ١٣/ ٢/ ١٩٨٩ الطعن رقم ٢٢٦٤ لسنة ٥٢ ق.
(٢) نقض ٢٧/ ٢/ ١٩٨٠ س ٣١ ص ٦٣٥.
(٣) نقض ١٨/ ١٢/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٣١١٧ لسنة ٦٠ ق.
(٤) نقض ٢٨/ ٣/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٢٣٦٥ لسنة ٥٩ ق، ١٨/ ١٢/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٣١١٧ لسنة ٦٠ ق، ٥/ ٧/ ١٩٩٥ الطعن رقم ١٦٣١ والطعن رقم ٥٣٣٣ لسنة ٦١ ق.
(٥) نقض ٢٨/ ٢/ ١٩٨٥ الطعن رقم ٦٣٩ لسنة ٥٤ ق، ٢٠/ ١/ ١٩٩٢ الطعن رقم ١٠٤٧ لسنة ٥٦ ق.
(٦) ١٣/ ٢/ ١٩٨٩ الطعن رقم ٢٢٦٤ لسنة ٥٢ ق.
(٧) مصطفى الجمال، المرجع السابق، فقرة ١٠٤ ص ١٤٦.

الإيجار الخاص به للمستأجر الآخر ويخطر كل منهما الملاك بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، ويلتزم كل من الملاك خلال خمسة أيام من تاريخ إخطاره بهذا التنازل بتسليم عقد إيجار محرر منه للمستأجر الذي تم التنازل إليه بذات شروط عقد المستأجر المتنازل.

٢ ـ طبيعة التبادل وآثاره:

التبادل عقد رضائي غير مسمى ملزم للجانبين محله تنازل كل من المستأجرين راغبي التبادل عن الوحدة السكنية التي يستأجرها للآخر. وحيث أن هذا التبادل يتعلق بوحدات سكنية مملوكة لأشخاص آخرين ليسوا أطرافاً في هذا الاتفاق فاستلزم الأمر، وذلك لإعطاء هذا الاتفاق الفاعلية القانونية اللازمة، أن يتخذ إجراءات معينة لنفاذه في حق هؤلاء الملاك، وقد رسم المشرع في اللائحة التنفيذية لقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طريقة نفاذه، وهذا النفاذ قد يتم رضاء، بموافقة الملاك الصريحة أو الضمنية، أو قضاء عند رفض هؤلاء الملاك التبادل صراحة أو ضمناً وذلك عن طريق دعوى بصحة التبادل ترفع أمام القضاء. وهذا ما يمثل وجه الإجبار على التأجير للمالك.

وبذلك يتم اتفاق التبادل وينفذ، ويرتب آثاره ـ وأهم آثار التبادل هو إلزام جميع أطرافه، مستأجرين وملاك، بإتمام عملية التنازل المتبادل عن عقود الإيجار الخاصة بكل من المستأجرين. يتضح من ذلك إذن أن التبادل لا يؤدي بذاته وبطريقة مباشرة إلى التنازل المتبادل عن عقود الإيجار الخاصة بالمستأجرين براغبي التبادل، وإنما هذا التنازل يتم تنفيذاً لاتفاق التبادل. وهذا ما تكشف عنه بوضوح المادة ٦ من اللائحة التنفيذية بنصها على أن «يتنازل كل من المستأجرين راغبي التبادل عن عقد الإيجار الخاص به للمستأجر الآخر **وذلك بعد رضاء الملاك أو صدور حكم من القضاء بالتبادل** ويخطر كل منهما الملاك بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويلتزم كل من الملاك خلال خمسة أيام من تاريخ إخطاره بهذا التنازل بتسليم عقد إيجار محرر منه

للمستأجر الذي تم التنازل إليه بذات شروط عقد المستأجر المتنازل، وهذا أيضاً ما يفهم من أحكام القضاء السابقة الإشارة إليها[1].

والتنازل اتفاق ملزم للجانبين محله عقد الإيجار الخاص بكل من المستأجرين راغبي التبادل والمنشىء لالتزامات وحقوق متقابلة بين طرفين، المؤجر والمستأجر، وهذا هو وجه الغرابة والصعوبة في التنازل عن العقد الملزم للجانبين.

هذا التنازل متبادل بين كل من المستأجرين راغبي التبادل فكل منهما يلتزم في مواجهة الآخر على سبيل التبادل بالتنازل عن عقد إيجار إلى الآخر. فكل منهما متنازل ومتنازل له في نفس الوقت.

على ذلك فان التنازل لا يتضمن، كما يذهب الفقه السائد، حوالة حق وحوالة دين في آن واحد. فالتنازل لا يؤدي إلى تجزئة العقد المتنازل عنه، وإنما يرد على الرابطة العقدية برمتها وبما تتضمنه من حقوق والتزامات وخلافه، من حقوق ترخيصية ودعاوى وصفات لأحد المتعاقدين أو غير ذلك من النتائج والآثار التي لا تتسع لها فكرة حوالة الحق والدين في نفس الوقت. فالمتنازل ما قبل التنازل عن حقوقه إلا أن المتنازل له سيتحمل عنه الالتزامات المقابلة لهذه الحقوق، والمتنازل له ما قبل التحمل بالالتزامات إلا لأنه مستفيداً بالحقوق المقابلة.

يتضح من ذلك أن جوهر التنازل عن العقد الملزم للجانبين هو التنازل عن المركز العقدي أو الصفة العقدية في الرابطة العقدية القائمة وما يترتب على ذلك

---

(1) انظر بصفة خاصة نقض ٢٨/٢/١٩٨٥ الطعن رقم ٦٣٩ لسنة ٥٤ ق، ١٣/٢/١٩٨٩ الطعن رقم ٢٢٦٤ لسنة ٥٢ ق، ٣٠/٥/١٩٩١ س ٤٢ ص ١٣٠٣، ٢٨/٣/١٩٩٤ الطعن رقم ٢٣٦٥ لسنة ٥٩ ق، ١٨/١٢/١٩٩٤ الطعن رقم ٣١١٧ لسنة ٦٠ ق، ٥/٧/١٩٩٥ الطعن رقم ١٦٣١ لسنة ٦١ ق، ١٨/١٠/١٩٩٥ الطعن رقم ٦٩٦٦ لسنة ٦٤ ق، ٢٠/١٢/١٩٩٥ الطعن رقم ١٥٤ لسنة ٦٢ ق.

المركز أو تلك الصفة من حقوق والتزامات وآثار قانونية أخرى. فالمتنازل يتنازل عن مركزه العقدي أو صفته العقدية في العقد الملزم للجانبين، أي باعتباره دائناً ومديناً في نفس الوقت[1]. وقد أبقى المشرع المستأجرين ضامنين متضامنين كل منهما للآخر في جميع الالتزامات المالية الناشئة عن عقد الإيجار في مواجهة الملاك لمدة سنتين من تاريخ إتمام التبادل (م ٣/٤ من اللائحة التنفيذية).

والسمة المميزة والطريفة للتنازل الناشيء عن تنفيذ اتفاق التبادل أنه يتم عن طريق مبادلة مركز عقدي بمركز عقدي. أي أن سبب التزام كل من المستأجرين راغبي التبادل هو تنازل الطرف الآخر عن مركزه العقدي في الإيجار الخاص به والقائم. فاتفاق التنازل يأخذ طابع المقايضة لا البيع كما هو الشأن في أغلب صور التنازل. وهذا سوف يكون له أثره على القواعد القانونية الواجبة التطبيق على اتفاق التنازل عندما يثور نزاع بصدده أمام القضاء.

٢ ـ تبادل العمال المنقولين داخل جهة عمل واحدة لمساكنهم:

تنص المادة ٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «للعامل المنقول إلى بلد بدلاً من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر في مدى اسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان، ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة».

«وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلي المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه، إلا إذا قامت ضرورة ملحة تمنع إخلاء مسكنه»[2].

(١) انظر نبيل سعد التنازل عن العقد، منشأة المعارف ١٩٨٩، ص ١٠٣ وما بعدها.

(٢) انظر في الفروق بين هذا النص نص المادة ١/٩ من القانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ =

ولدراسة هذا النص يجب أن نعرض أولاً للفرض الذي يتناوله هذا النص ومناط تطبيقه، ثم بعد ذلك نبين نطاقه وشروطه ونبين بعد ذلك الإجراءات الواجبة الاتباع للاستفادة من هذه الأولوية، وأخيراً للجزاء المقرر عند مخالفته.

أ ـ الفرض الذي يعالجه النص ومناط تطبيقه:

ـ للعامل المنقول إلى بلد بدلاً من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان شغله زميله:

في ضوء أزمة الإسكان الخانقة أراد المشرع أن ييسر على العمال المنقولين من بلد إلى آخر في إيجاد السكن اللازم لهم تحقيقاً لصالح العمل والمصلحة العامة أيضاً فقرر هذا الحكم في قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة[1].

وهذا النص يفترض أن هناك عاملاً قد تم نقله في جهة عمل معين إلى بلد آخر على أن يحل محله عامل آخر كان يقيم في هذا البلد فأعطى للعامل المنقول أولوية في الاستئجار بالنسبة إلى المسكن الذي أخلاه في هذا البلد العامل الذي حل هو محله بشرط اتباع إجراءات معينة.

هذه الأولوية تثبت للعامل المنقول فقط في حالة ما إذا كان مالك المسكن الذي أخلاه العامل المنقول من البلد ما زال يرغب في تأجيره. أما إذا ثبت أن للمالك حاجة في الاحتفاظ به لنفسه أو لأحد ذويه انتفت هذه الأولوية[2] وعند الخلاف فان الأمر متروك لتقدير قاض الموضوع لمدى حاجة المالك لهذا المسكن من عدمه وذلك حتى لا يكون ذلك سبيلاً للتحايل على أحكام القانون وتعطيلها في ظل أزمة الإسكان المشتعلة.

= سليمان مرقس، المرجع السابق، جـ ٢ فقرة ٢٤٤ ص ٤١٤.

(١) انظر نقض ١٢/ ٣/ ١٩٨٦ الطعن رقم ١٦٨٢ لسنة ٤٩ ق.

(٢) في نفس هذا المعنى سليمان مرقس، جـ ٢، فقرة ٢٤٤ ص ٤١٧، عبد الناصر العطار، المرجع السابق، ط ١، ص ٥٠ مشار إليه في هامش ٣٤ من المرجع السابق.

هذه الأولوية تقتضي أن يقوم العامل المنقول بإخلاء مسكنه بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه إلا إذا قامت لديه ضرورة ملحة تمنع من ذلك. مما مفاده أن التزام العامل المنقول من بلد ما بإخلاء مسكنه هو التزام مقرر لمصلحة زميله المنقول بدلاً منه إلى هذا البلد ومشروط برغبة الأخير في شغل مسكن الأول وهو بذلك لا يرتب حقاً لمالك العين المؤجرة في طلب إخلائها لمجرد نقل العامل المستأجر لها»[1].

كما أن مناط إخلاء العامل المنقول إلى بلد آخر لمسكنه هو ثبوت استقراره بمسكن آخر في البلد الذي نقل إليه»[2].

يتضح من ذلك أن المشرع رغبة منه في توفير المساكن للعاملين في حالات نقلهم من بلد إلى آخر رأى وضع تنظيم يوجد نوعاً من تبادل مساكن هؤلاء العاملين فيما بينهم بأن جعل للعامل المنقول إلى بلد بدلاً من عامل آخر في ذات العمل حق الأولوية عن غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا الأخير وذلك بشروط معينة[3] وهذا هو موضوع الفقرة التالية.

ب ـ نطاقه وشروطه:

وهنا سنعرض لنطاقه من حيث الأشخاص ومن حيث المكان والذي يظهر في نفس الوقت شروط تطبيق هذا النص.

(١) من حيث الأشخاص:

هذا النص عمد إلى استعمال لفظ «العامل» وذلك حتى يتسع نطاق الأولوية للشخص المنقول من بلد إلى آخر سواء كان موظفاً حكومياً أو عاملاً

---

(١) نقض ١٩٨٩/٦/٤ الطعن رقم ٩٥٣ لسنة ٥٢ ق، وأيضاً نقض ١٩٨٩/١/٩ الطعن رقم ٨٥١ لسنة ٥٢ ق.

(٢) نقض ١٩٨٩/٣/٨ الطعن رقم ١٩١٠ لسنة ٥١ ق.

(٣) نقض ١٩٨٩/٦/٤، ١٩٨٩/١/٩ السابق الإشارة إليه.

في القطاع العام أو القطاع الخاص. ولم يستعمل هذا النص لفظ «الموظف» كما ورد في نص المادة ١/٩ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لأن هذا اللفظ له دلالة محددة لا تتسع إلا للموظف بالمعنى الفني الدقيق في القانون الإداري.

ولما كانت طبيعة تقرير الحكم الوارد في المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هي قيام حالة تبادل العاملين في جهة العمل الواحدة بسبب النقل فان هذا الحكم لا يسري على غيرهم من العاملين في حالة تقاعدهم عن العمل أو إحالتهم إلى المعاش لاختلاف الأمر في الحالتين، ولا مجال في هذا الصدد للبحث في حكمة التشريع ودواعيه ما دامت عبارة النص واضحة الدلالة جلية المعنى على قصد الشارع»[١].

(٢) من حيث المكان:

نقصد من تحديد نطاق هذا الحكم من حيث المكان عدة أشياء.

- يقتصر تطبيق هذا الحكم على الأماكن المعدة للسكن دون غيرها، فالعامل المنقول ليس له إلا أن يتمسك بالأولوية في استئجار المكان الذي كان يسكنه العامل الذي حل هو محله. وبالتالي فان هذا النص لا يسري على غير الساكن، أو المكان المعد لغرض آخر غير السكن، كالجراجات مثلاً.

- يقتصر تطبيق النص على العاملين التابعين لجهة عمل واحدة. فالنص لا يعطي أولوية في الاستئجار لأي عامل وافد إلى البلد للمسكن الذي يشغله أي عامل أو موظف راحل منها وإنما يلزم أن يتبع العامل المنقول إلى البلد والعامل الراحل منها لجهة عمل واحدة. ولكن لا يلزم أن يكون كل منهما حل محل الآخر بالذات فالعبرة تبعيتهما لجهة عمل واحدة، بحيث يمكن القول بأن أحدهم منقولاً بدلاً من الآخر ولو لم يكن التبادل مزدوجاً بينهما كما هو الشأن في حركات التنقلات الواسعة[٢].

---

(١) نقض ١٩٨٩/٦/٤ الطعن رقم ٩٥٣ سنة ٥٢ ق.
(٢) سليمان مرقس، جـ ٢، فقرة ٢٤٤ ص ٤١٤.

- ولا ينطبق النص إلا إذا كان نقل العاملين التابعين لجهة عمل واحدة يتضمن انتقال كل منهما إلى بلد آخر. فبالنسبة للعامل صاحب الأولوية يلزم أن يكون منقولاً إلى بلد آخر حتى تتوافر الحكمة من إعطائه هذه الأولوية وهي الحاجة إلى السكن. ولذلك إذا كان هذا العامل مقيماً أصلاً في البلد المنقول إليه أو أنه استطاع الحصول على مسكن في هذا البلد على إثر نقله ليتناسب مع وضعه الاجتماعي مثلاً، فلا مجال لإعمال هذه الأولوية لانتفاء الحكمة منها. أما اقتضاء أن يكون العامل شاغل العين قد نقل أيضاً إلى بلد آخر فان ذلك مستفاد من إشارة النص حيث أن ذلك يعتبر من لوازمه، فشغل العامل المنقول للعين يستلزم إخلاء العين وهذا لا يتحقق إلا إذا كان العامل شاغل العين قد نقل هو الآخر إلى بلد آخر. وعلى ذلك إذا كان العامل شاغل العين لم ينقل إلى بلد آخر ولكن تصادف إخلاؤه المسكن تلقائياً وقت حلول عامل قادم من بلد آخر محله في العمل فلا يكون لهذا الأخير أن يفيد من الأولوية المقررة بنص المادة ١/٧ من القانون»[١].

جـ - إجراءاته وجزاء مخالفته:

إذا توافر الفرض الذي عرض له النص على النحو السابق وتوافرت له شروط تطبيقه فإن الإجراءات تبدأ بإعلان المؤجر في مدى اسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في استئجار المسكن الذي كان يشغله العامل الذي حل هو محله. ويكون الإعلان بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، وهذا ما تطلبه النص، أو بإعلان على يد محضر لأن هذا الطريق أقوى وأضمن مما أوجبه النص[٢] وأن يعزز ذلك عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان.

فإذا خلا المسكن المذكور بعد هذا الاعلان على النحو السابق بيانه وجب

---

(١) مصطفى الجمال، المرجع السابق، فقرة ١٠٢ ص ١٤١.
(٢) سليمان مرقس، جـ ٢، فقرة ٢٤٤ ص ٤١٨، السنهوري، الوسيط، جـ ٦، المجلد الثاني، فقرة ٦٨٨ ص ١٢٠٧.

على المالك أن يؤجره إليه وإلا حكم عليه بالعقوبة المنصوص عليها في المادة ٧٦ من القانون ٧٩ لسنة ١٩٧٧ معدلاً بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. على مستوى القانون المدني فان للعامل المنقول أن يرفع دعوى أمام المحكمة المختصة (طبقاً للمادة ٥ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) يطلب فيها إلزام المالك بتأجير المسكن المذكور له ـ وفي هذه الحالة يقوم حكم المحكمة مقام عقد الإيجار. علاوة على ذلك يجوز لهذا العامل أن يدعى مدنياً في الدعوى الجنائية المرفوعة من النيابة العامة لتعويض الضرر الذي أصابه بسبب امتناع المالك عن التأجير له، رغم أولويته في ذلك. وفي حالة عدم تحريك النيابة للدعوى الجنائية يستطيع أن يلجأ إلى الادعاء المباشر. وإذا قام المؤجر بالتأجير لشخص آخر غير العامل صاحب الأولوية وقع الإيجار باطل بطلاناً مطلقاً لمخالفته النظام العام، إعمالاً لحكم المادة ٢٥ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١[١].

لكن في مقابل ذلك إذا لم يحترم العامل النطاق الزمني للإخطار، وهي مدة الاسبوعين من تاريخ الإخلاء، سقط حقه في هذه الأولوية واسترد المالك حريته في التأجير لمن يشاء. وهذا يعني أن المالك ملزماً بأن يترك المسكن الذي أخلاه العامل المنقول من البلد دون تأجير مدة أسبوعين حتى يتبين رغبة العامل الجديد في استعمال حقه في الأولوية من عدمه.

٣ ـ إجبار مالك المبنى الجديد على التأجير لمستأجري الوحدات غير السكنية التي تم هدمها:

أعطى المشرع لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن هدمه، وذلك وفقاً لشروط وإجراءات معينة، وإعادة بنائه. (م ٤٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) وقد استثنى المشرع بعضها حرصاً على استمرار بعض الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية التي تقدم خدمات عامة للجمهور (م ٥١/١ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) كالمباني المؤجرة لاستعمالها دوراً للتعليم حكومية أو خاصة

---

(١) مصطفى الجمال، فقرة ١٢ ص ١٤٢.

تخضع للإشراف الحكومي، والمستشفيات العامة والخاصة الخاضعة لإشراف وزارة الصحة ومحطات تموين وخدمات السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومي أو التي تقدم خدمات عامة للجمهور والتي يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص[1].

ومن أهم الشروط اللازمة لهدم هذه المباني هو أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل يمارس المستأجر نشاطه فيها والالتزام بتعويض طبقاً للمادة ٤٩/ ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧[2].

وفي المقابل أعطى المشرع[3] «لمستأجري الوحدات التي يتم هدمها الحق في شغل الوحدات بالعقار الجديد الذي أعيد بناؤه ويلتزم المالك أو خلفه العام

---

(١) انظر على سبيل المثال قرار وزير الإسكان رقم ١٥٣ لسنة ١٩٨٠ الصادر في ١٩٨٠/٥/٣ باستثناء المخابز والجمعيات الاستهلاكية ومخازن التبريد والثلاجات ومطاحن الغلال والجمعيات التي تؤدي خدمات تعليمية أو صحية أو اجتماعية للكافة والمباني المؤجرة لمناطق ومكاتب وفروع الهيئة العامة للتأمين والمعاشات والهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية وبنك ناصر الاجتماعي. وكذلك قرار وزير الاسكان رقم ١٧١ لسنة ١٩٨٠ الصادر في ١٩٨٠/٦/٢٨ باستثناء المنشآت الصناعية الحاصلة على كافة التراخيص القانونية والتي يسري عليها القانون رقم ٢١ سنة ١٩٥٨ بتنظيم وتشجيع الصناعة وتتمتع بعضوية الغرف الصناعية ومسجلة بالسجل الصناعي.

(٢) التزام المالك بتدبير مكان مناسب أو بتعويض المستأجر نقداً التزام تخييري الخيار فيه للمالك انظر نقض ١٩٩١/١/٢٠ الطعن رقم ٢١٧٣ لسنة ٥٢ ق، وأيضاً نقض ١٩٩١/١١/٢٠ الطعن رقم ٢٠١٣ لسنة ٥٦ ق، ١٩٩٢/١٢/٢٧ الطعن رقم ١٧٥ لسنة ٥٨ ق.

(٣) توافر موجبات الاخلاء يرتب إنهاء عقود الايجار القائمة وحفظ حقوق المستأجرين في شغل وحدات بالعقار الجديد أو التعويض نقض ١٩٨٦/٢/١٠ الطعن رقم ٦٨٧ لسنة ٥٥ ق. كما أن ذلك كله مناطه أن يكون الهدم وإعادة البناء قد تم وفقاً للمادة ٤٩ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وإلا تحددت وفقاً للقواعد العامة انظر نقض ١٩٩٢/٦/٢٨ الطعن رقم ٨٦٥ لسنة ٥٧ ق.

أو الخاص بإنشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذي كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحل التشريعات السارية دون ذلك، وفي هذه الحالة يستحق المستأجر تعويضاً آخر مساو للتعويض المنصوص عليه في المادة ٤٩ من هذا القانون»[1] (م ٥٤/ ١ من قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

وألقت المادة ٥٤/ ٢ من نفس القانون على عاتق المالك التزام بإخطار مستأجري وحدات العقار المهدوم بإتمام إعادة البناء بإنذار على يد محضر، يرسل إليهم على محال إقامتهم التي يخطرون بها المالك عند الاخلاء، وذلك خلال مدة لا تتجاوز شهراً من تاريخ إتمام البناء. «وعلى المستأجر إبداء رغبته بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول في شغل وحدة في العقار المنشأ في مدة لا تتجاوز شهراً من تاريخ إخطاره وإلا سقط حقه في ذلك».

«وتحدد بقرار من وزير الإسكان والتعمير قواعد وإجراءات وأولويات شغل مستأجري العقار المهدوم لوحدات المبنى الجديد» وقد نظمت ذلك كله اللائحة التنفيذية لقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في المواد ٢٧، ٢٨ من اللائحة.

٤ ـ تحريم ترك المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر أو التراخي عمداً عن إعدادها للاستغلال:

ـ تنص المادة ٨/ ٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية».

وسنعرض هناك لنطاق هذا الحظر، ثم بعد ذلك نبين شروط تطبيقه وجزاء مخالفته.

---

(١) يكفي لتوافر محل التزام المالك أن يكون المبنى الجديد مشتملاً على مكان يصلح لمزاولة مهنة المستأجر ويفي بالغرض من الإيجار انظر نقض ٢٤/ ٥/ ١٩٩٢ الطعن رقم ٩٢٤ لسنة ٥٤ ق.

أ ـ نطاق هذا الحظر:

هذا الحظر مقيد بقيدين:

الأول: أن الحظر قاصر على المساكن وبالتالي فلا يسرى على غير المساكن، كالحوانيت والجاراجات والأماكن المعدة بطبيعتها لأغراض غير السكن كالأندية ودور السينما[1].

الثاني: أن تكون هذه المساكن معدة للاستغلال وبالتالي هذا الحظر لا ينطبق على المساكن التي يحتجزها المالك لانتفاعه الشخصي ولو تركها أكثر من أربعة أشهر، فيجوز للمالك أن يحجز لنفسه منزلاً للتصييف وآخر للإشتاء وأن يتركهما خاليين أغلب أشهر السنة. وكذلك لا ينصرف الحظر إلى المساكن التي يحتجزها المالك لاستعمال أولاده أو لأي أحد ممن يعولهم أو يهمه أمرهم طالما أن هذا الاحتجاز مبني على أسباب موضوعية معقولة، وهذا أمر متروك تقديره لمحكمة الموضوع عند المنازعة فيه.

فالحظر ينصرف إلى المساكن التي يعدها مالكها أصلاً للاستغلال وليس لتلبية حاجاته الشخصية أو حاجات أسرته. حيث أنه بصدد هذه المساكن تتضح بجلاء حكمة حظر تركها خالية أكثر من أربعة أشهر مع وجود من يستأجرها منه بالأجرة القانونية إذ يدل ذلك بجلاء على أنانيته وجشعه ورغبته في تأجيرها دون التقيد بأحكام قانون إيجار الأماكن فأراد المشرع بهذا الحظر أن يرد عليه نقيض مقصوده ويعاقبه على سوء نيته.

ب ـ شروطه وجزاء مخالفته:

ويشترط لتطبيق هذا الحظر الشروط التالية:

١ ـ أن يتقدم مستأجر للمسكن على النحو السابق تحديده بالأجرة القانونية.

---

(١) نقض ١٤/٥/١٩٨٧ الطعن رقم ٢٠٤١ لسنة ٥١ ق.

٢ ـ أن يرفض صاحب الحق تأجيره إليه دون مسوغ قانوني، كأن يكون المسكن آيلاً للسقوط مثلاً.

٣ ـ أن يستمر المسكن خالياً دون تأجير لمدة تزيد على أربعة أشهر.

فإذا مضت أربعة أشهر وتقدم لصاحب الحق في تأجير المسكن مستأجر بالأجرة القانونية تعين عليه تأجيره له وإلا وقع تحت طائلة العقوبة المقررة في المادة ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ معدلاً بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. حيث أن المادة ٢٤ منه ألغت العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن فيما عدا بعض الجرائم التي نصت عليها في المادة ٢٣ من نفس هذا القانون. بذلك أصبحت العقوبة المقررة في هذه الحالة الغرامة التي لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز خمسمائة جنيه. وعلى مستوى القانون المدني يجوز للمستأجر المطالبة بإلزام صاحب الحق بتأجير المكان الخالي أمام المحكمة المختصة ويقوم الحكم الصادر في الدعوى مقام العقد طبقاً للمادة ٢١١ مدني[١].

وقد نصت المادة ٣/٨ من نفس القانون على أن «يعتبر في حكم إبقاء المساكن خالية التراخي عمداً في إعدادها للاستغلال. وفي هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول لإعداد البناء للاستغلال في المهلة التي يحددها له. فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بإعداد البناء للاستغلال على

(١) السنهوري، الوسيط، جـ ٦، المجلد الثاني، فقرة ٦٨٧ ص ١٢٠٥ وقارن سليمان مرقس، جـ ٢، فقرة ٢٤٣ ص ٤١٢ حيث يرى أن الأمر سيطرح على أساس التعويض على الضرر الناشيء عن تعسف المالك في عدم التأجير إلى المستأجر، وأن المحكمة قد ترى أن يكون التعويض عينياً فتأمر المالك أو صاحب الحق في التأجير بأن توجه إليه وتستعمل في ذلك طريقة التهديدات المالية وذلك لعدم وجود التزام قانوني بالتأجير على صاحب المسكن الخالي. وانظر في تفصيل أكثر مصطفى الجمال، فقرة ١٠٩ وما بعدها ص ١٥٤ وما بعدها.

حساب المالك وفقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير، ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذي قامت باستكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة (١١٤٨) من القانون المدني».

«ويكون للجهة المشار إليها تأجير وحدات المبنى التي لم يسبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التي أنفقتها والمصروفات الإدارية، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة الشهرية».

ثانياً: القيود الواردة على حق الاستئجار

كما تدخل المشرع في القوانين الخاصة بإيجار الأماكن لإجبار المالك على التأجير أو تقييد حقه في التأجير قد فعل نفس الشيء بالنسبة للمستأجر حيث قيد حقه في الاستئجار وذلك في إطار الفلسفة العامة التي تستجيب لها هذه القوانين وهي التخفيف من أزمة الإسكان. وسنعرض لثلاث حالات لتقييد الحق في الاستئجار، وحظر استئجار أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد دون مقتض، وإنهاء عقد الإيجار بسبب تملك المستأجر مبنى بعد استئجاره العين المؤجرة، وإلزام الموظف المنقول من بلد إخلاء مسكنه فيه.

١ - حظر استئجار أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد دون مقتضى:

تنص المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض».

ولدراسة هذا النص ينبغي علينا الوقوف على نطاقه، وشروطه، وآثار مخالفته.

أ - نطاقه:

وسوف نحدد هذا النطاق سواء من حيث الأشخاص أو من حيث المكان.

ـ **من حيث الأشخاص:** هذا الحظر ينصرف إلى كل شخص سواء كان شخص طبيعي أو شخص معنوي طالما توافرت مقتضيات الحظر وشروطه. وهذا هو المقصود بمصطلح الشخص في لغة القانون.

كما أنه يستوى أن يكون الشخص مالكاً أو مستأجراً، أي سواء كان يملك هذه المساكن كلها أو يستأجرها كلها أو يملك بعضها ويستأجر البعض الآخر.

وهذا الحظر مقصور على الشخص الواحد بذاته دون غيره ولو كان الغير من أفراد أسرته، كالأولاد، إذ لو قصد المشرع أن يحظر على الشخص وأولاده احتجاز أكثر من مسكن في البلد لأفصح عن قصده بالنص الصريح كما فعل بشأن إيجار الأماكن المفروشة (نص المادة ٣٩ من ٤٩ لسنة ١٩٧٧)[١].

ـ **من حيث المكان:** يقتصر الحظر على الأماكن المخصصة لأغراض السكن، وبالتالي لا ينصرف هذا الحظر إلى احتجاز الوحدات المستعملة في غير أغراض السكن كالمكاتب والعيادات وغيرها[٢] والعبرة في ذلك بحقيقة الواقع، حتى ولو كان ذلك التغيير بغير إذن من المالك ويخالف شروط العقد وخاصة بعد العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، اعتباراً من ٣١/٧/١٩٨١، حيث أن المادة ١٩ من تجيز ذلك في مقابل زيادة الأجرة على الوجه المبين بهذه المادة وبشرط ألا يترتب عليه ضرر بالمبنى أو شاغليه. فإذا أتم تغيير الاستعمال لغير أغراض السكن وفقاً لما تقدم، فأن الاحتجاز لوحدة سكنية لا يعتبر قائماً[٣].

وعلى ذلك لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن واحد سواء كان ذلك لسكناه فعلاً أو لتأجيره من الباطن. فالنص قد جاء بصيغة

---

(١) نقض ١٦/١/١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض س ٣٥ ص ٢٠٣، ٢٧/٣/١٩٨٨ س ٣٩ ص ٤٩٥ «يحظر على الشخص ذاته الاحتجاز ولا شأن له إذا وقع الاحتجاز من زوجته وذلك لأن لها في حكم القانون شخصيتها المستقلة».

(٢) نقض ٢٧/٣/١٩٨٦ مجموعة أحكام النقض س ٣٧ ص ٣٧٤.

(٣) نقض ٢٧/٣/١٩٨٦ السابق الإشارة إليه.

عامة دون تفرقة بالغرض الذي من أجله احتجز السكن لأن مقتضى إعمال هذا النص هو الحرص على توفير المساكن وتهيئة السبيل أمام طلاب السكنى ليصلوا إلى بغيتهم في ظل أزمة الإسكان الراهنة ومن ثم يسري النص على كافة الأماكن المؤجرة للسكن دون تفرقة بين ما إذا كان المكان مؤجراً للإقامة الدائمة أو كمصيف[1].

ـ لا ينصرف الحظر إلى احتجاز الشخص الواحد لأكثر من مسكن واحد إلا إذا كان هذا الاحتجاز في نطاق بلد واحد وهذا ما تقتضيه علة النص وحكمته على النحو السابق بيانه. ولكن ما المقصود بالبلد الواحد في هذا الصدد؟؟

اختلف الفقه والقضاء حول تحديد المقصود بالبلد الواحد في هذا الصدد لوجود أكثر من تشريع في هذا المجال[2] فهناك قانون الحكم المحلي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بالإضافة إلى اللوائح والقرارات التنظيمية العامة السارية فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون كقرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥ لسنة ١٩٦٠ بالإضافة إلى أحكام القرار الجمهوري رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ بتقسيم جمهورية مصر العربية إلى أقاليم اقتصادية.

وقد حسمت محكمة النقض هذا الخلاف بحكم لها صادر عن هيئة المواد الجنائية والمدنية في ١٩٨٨/٣/٣١[3] وانتهت المحكمة في هذا الحكم إلى «أن القرار الجمهوري رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ الصادر نفاذاً للمادة الأولى من قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٣٤ لسنة ١٩٦٠ قد نص على تقسيم الجمهورية إلى محافظات ومدن وقرى وفقاً للجداول المرافقة للقرار والمتضمنة أسماء المدن

---

(١) نقض ١٩٩١/٩/٣٠ الطعن رقم ٧٩٦ سنة ٥١ ق.

(٢) انظر في عرض تفصيلي لهذا الخلاف سليمان مرقس، جـ ٢، فقرة ٢٦٠ ص ٤٦٠ وما بعدها.

(٣) نشر بمجموعة محكمة النقض بالسنة ٣٥ ص ٧. وقارن اعتبار محكمة النقض اعتبار القاهرة والجيزة إقليم واحد بصدد التبادل بسبب بعد موقع العمل نقض ١٩٩١/٥/٣٠ س ٤٢ ص ١٣٠٣.

والقرى في كل محافظة. فإن مفاد تلك النصوص مجتمعة أن لفظ «البلد» الذي لا يجوز للشخص احتجاز أكثر من مسكن فيه إنما ينصرف إلى المدينة أو القرية وفقاً للبيان الوارد بالجداول المرافقة للقرار الجمهوري المشار إليه، وهو ما يتأدى إلى أن البلد الواحد لا يعدو مدينة واحدة أو قرية واحدة باعتبار أن كل وحدة منها لها كيانها المستقل عن الوحدات الأخرى المجاورة لها وفقاً لأحكام قانون نظام الحكم المحلي». «ولئن كان قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ ـ الذي صدر نفاذاً له قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ ـ قد ألغى بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ الذي حل محله قانون نظام الحكم المحلي القائم رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩، إلا أن هذين القانونين الأخيرين قد نصا صراحة على استمرار العمل بأحكام اللوائح والقرارات التنظيمية العامة السارية فيما لا يتعارض مع أحكامها، مما مقتضاه بقاء القرار الجمهوري رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ قائماً حتى الآن. فلا يكون ثمة محل للقول بوجوب الاعتداد ـ في صدد تحديد مدلول البلد في قوانين إيجار الأماكن ـ بأحكام القرار الجمهوري رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ بتقسيم جمهورية مصر العربية إلى أقاليم اقتصادية وإنشاء هيئات التخطيط الإقليمي الذي أجرته تقسيم الجمهورية إلى ثمانية أقاليم وأدمج أكثر من محافظة في كل إقليم منها، ذلك أن الهدف من هذا القرار هو تنسيق العمل بين محافظات الإقليم الواحد وتحقيق التعاون بينها في كافة المجالات، فهو منبت الصلة بتشريعات إيجار الأماكن ولا شأن له بتقسيم الجمهورية إلى مدن وقرى داخل كل محافظة على نحو ما ورد بالقرار الجمهوري رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠».

ب ـ شروطه:

يشترط لتحقيق هذا الحظر أن يتوافر شرطان:

١ ـ أن يتحقق احتجاز الشخص لأكثر من مسكن واحد في البلد الواحد. ولذلك ينبغي علينا تحديد المقصود بالاحتجاز الذي يترتب عليه الجزاء الجنائي

والمدني المقرر في هذا الصدد كما سوف نرى.

يجب أن نبادر ونقول أن «مجرد التواجد أو الإقامة في مسكن لا يكفي بذاته لاعتبار المتواجد أو المقيم محتجزاً بالمعنى الذي قصده القانون طالما أنه ليس مالكاً أو مستأجراً»[1].

كما أن مناط الاحتجاز في مدلول المادة ٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو أن ينفرد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين أو المساكن التي إبرم عقود إيجارها بحيث لا تقتصر الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد كونه طرفاً في العقد كمستأجر فيها، وإنما لا بد أن يتوافر في شأنه الانفراد المطلق والمستمر بالانتفاع بسكنى كل عين. فإذا اقتصرت الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد ظهوره القانوني كمستأجر فيها، دون أن تكون له سيطرة مادية إلا على مسكن واحد مما استأجره واستقل آخرون من ذويه المبينين في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالانتفاع بالمسكن أو المساكن الأخرى استقلالاً فعلياً لا شبهة فيه، فانه يرتفع عنه الحظر المنصوص عليه في المادة ٨ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لتوافر مقتضى الاحتجاز[2].

٢ ـ إنتقاء المقتص، فإذا توافر المقتص فلا مجال للحظر وبالتالي لا مجال لتوقيع الجزاء الجنائي والمدني المقرر في هذا الصدد. والمقصود بالمقتص في هذا الصدد هو المبرر الجاد والحقيقي الذي ينبع من حاجة

---

(١) نقض ١٦/ ١/ ١٩٨٤ مجموعة أحكام النقض س ٣٥ ص ٢٠٣.

(٢) نقض ٢٣/١/١٩٨٦ س ٣٧ ص ١٤١، ٢٧/٣/١٩٨٨ س ٣٩ ص ٤٩٥، ١٨/١/١٩٨٩ الطعن رقم ١٧٠٨ لسنة ٥٢ ق، ١/١/١٩٩٣ الطعن رقم ٢٨٩٥، ١١/٣/١٩٩٣ الطعن رقم ١٥١٤ لسنة ٦٢ ق، «إذا كانت الشقة لا ينفرد المستأجر بشغلها بصفته مالكاً أو مستأجراً لذاته وإنما تشاركه الملكية والاحتجاز زوجته المالكة للشقة بحق النصف فانه لا يعد مسكناً خالصاً له وحده مما ينحسر عنه حكم المادة الثامنة من فائدته ٤٩ لسنة ١٩٧٧» نقض ٢٢/ ٤/ ١٩٩٣ الطعن رقم ٣٣٤٨ لسنة ٥٨ ق.

المستأجر إلى كلا المسكنين لاستعماله الشخصي. وعلى ذلك فلا يعتبر من قبيل المقتص الذي يخول للشخص احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد تأجير المسكن المؤجر مفروشاً بتصريح من المالك، لأن موافقة المؤجر على التأجير لا تعطيه الحق إلا في تأجير المكان لاستعماله الشخصي، ولا تخوله الحق في الاستئجار للمضاربة بالتأجير مفروشاً[1] على العكس من ذلك فان الرخصة المخولة للمالك في المادة ٣٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي تجيز فقرتها الأولى أن يؤجر وحدة واحدة مفروشة في كل عقار يملكه وذلك في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون وأنه استثناء من ذلك يجوز أيضاً فوق حقه الأصلي في تأجير وحدة مفروشة أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في كل عقار يملكه في أحوال وأغراض معينة بينتها المادة السابقة. تعتبر من قبيل المقتص في نظر القانون[2] إذ لا يعدو أن يكون التأجير مفروشاً طبقاً لنص المادة ٣٩ من القانون استعمالاً لحق خوله القانون للمالك لا ينبغي أن ينقلب مضارة عليه. ولا محل لقصر هذا الحق على مالك العقار الذي يتكون من عدة وحدات بل يتعداه إلى مالك العقار الذي يتكون من وحدة واحدة كمالك الوحدة المفرزة ذلك أن لفظ مالك العقار قد ورد في النص مطلقاً ولم يرد عليه قيد فيعمل به على إطلاقه[3].

ويعتبر أمر تقدير المقتضى لحجز أكثر من مسكن في البلد الواحد يخضع لمطلق سلطان قاضي الموضوع ويستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها ولا رقابة عليه في ذلك طالما ركن في تقديراته إلى أسباب سائغة تؤدي إلى ما انتهى إليه قضاؤها[4].

---

(١) نقض ١٤/٥/١٩٨٠ س ٣١ ص ١٣٦٤، نقض ١٣/١٢/١٩٨٧ س ٣٨ ص ١٠٧٩، ٦/٣/١٩٨٨ س ٣٩ ص ٣٥٩.

(٢) نقض ٢/٦/١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٦٩٣.

(٣) نقض ١١/٣/١٩٩٣ الطعن رقم ٨٩٧ سنة ٥٨ ق.

(٤) نقض ١٣/١٢/١٩٨٧ س ٣٨ ص ١٠٧٩، ٦/٣/١٩٨٨ س ٣٩ ص ٣٥٩، ٢٦/٢/ =

جـ ـ أثر مخالفة الحظر:

قرر المشرع جزاء جنائي ومدني لمخالفة هذا الحظر علاوة على ترتيب آثار أخرى سوف نعرض لها.

ـ الجزاء الحياتي:

نصت المادة ٧٦ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر ولغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد...، ٨،...».

غير أن عقوبة الحبس المقررة في هذا النص قد ألغيت بنص المادة ٢٤ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وبالتالي لم يبق سوى عقوبة الغرامة المقررة في هذا النص.

ـ الجزاء المدني:

تنص الفقرة ٢/٧٦ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «يحكم فضلاً عن ذلك (العقوبة الجنائية) في حالة مخالفة حكم المادة (١/٨) بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون».

يتضح من ذلك أن المشرع فرض بالإضافة إلى العقوبة الأصلية المنصوص عليها في الفقرة الأولى عقوبة أخرى تكميلية ووجوبية يتعين على القاضي أن يحكم بها وهي الحكم بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة

= ١٩٩٠ الطعن رقم ٢٢٩٧ لسنة ٥٥ ق. وقد كان الطاعن يتمسك بالمقتضى المبرر لاحتجازه لأكثر من مسكن هو حاجته إلى شقة مستقلة من أجل زواج ابنته وأن عقد قرانها قد تم بتاريخ ١٩٨٣/٤/١٤ بعد واقعة الاحتجاز والتفتت محكمة الموضوع بدرجيتها عن هذا الدفاع بالرغم من أن هذا الزواج له مراحل سبقت عقد القران يتوافر فيها مقتضى وقت الاحتجاز، وكذلك نقضت المحكمة الحكم.

لحكم القانون. لكن ما هو الأساس القانوني لهذا الإنهاء؟.

يستند هذا الإنهاء إلى أن قيام الإيجار مخالفاً للنظام العام. وترجمة ذلك من الناحية القانونية أن عقد إيجار المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون تقع باطلة بطلاناً مطلقاً إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد. أما إذا كان توافر هذا السبب في وقت لاحق فانه يؤدي إلى انفساخ العقد[١] مثل وفاة الزوجة التي تقيم بالشقة المؤجرة دون إنجاب إذ يزول المقتضى لدى زوجها لاحتجاز تلك الشقة وينفسخ عقد إيجارها منذ ذلك الوقت[٢].

لكن من له حق التمسك بالإخلاء في هذه الحالات[٣]؟.

يكون لكل ذي مصلحة أن يطلب إخلاء المستأجر المخالف الذي بطل عقده أو انفسخ، وسواء كان مالكاً للعقار المراد الإخلاء منه أو طالب استئجار فيه. وهذا الحكم لا يتعارض مع ما أوردته المادة ٣١ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (ألغيت بالمادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) من حصر لأسباب انتهاء عقد الإيجار القائمة والمنتجة لآثارها، **لأن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة**[٤].

ـ سقوط الحق في الامتداد القانوني:

تنص المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه وأولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك **وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى**

---

(١) نقض ١٤/ ٥/ ١٩٨٠ س ٣١ ص ١٣٦٤، ٢١/ ٥/ ١٩٨٠ س٣١، ص ١٤٦٤.

(٢) نقض ١٤/ ٣/ ١٩٩٠ الطعن رقم ١ لسنة ٥٥ ق.

(٣) انظر في الخلاف الفقهي وتطور القضاء حول هذه المسألة سليمان مرقس، جـ ٢، فقرة ٢٦٠ مكرر ثالث ص ٤٧٢ وما بعدها.

(٤) نقض ١٣/ ١٢/ ١٩٨٧ س ٣٨ ص ١٠٧٩، ٦/ ٣/ ١٩٨٨ س ٣٩ ص ٣٥٩.

الدرجة الثالثة[1]. يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو شغله للمسكن أيهما أقل».

يتضح من ذلك أن المشرع اشترط لامتداد عقد الإيجار للمستفيدين من حكم المادة ٢٩ بعد وفاة المستأجر علاوة على الشروط المقررة في هذه المادة ألا يكون المستفيد من الامتداد محتجزاً لمسكن آخر طبقاً للشروط السابق بيانها[2]. فالمشرع عمد إلى تقرير قاعدة عامة باستمرار عقد الإيجار لمصلحة فئة محددة من الأقارب المقيمين مع المستأجر، وأن هذه القاعدة لا يحد منها إلا أن يترتب على تطبيقها صيرورة من استمر ـ العقد لمصلحته محتجزاً لأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتضى إعمالاً لحكم المادة ١/٨ من القانون المشار إليه باعتبارها من شروط استمرار العقد للأقارب[3].

يترتب على ذلك إذا كان أحد المستفيدين المحتمل من حكم المادة ٢٩ يحتجز مسكناً، سواء كان ملكاً أو إيجاراً، وتحقق بعد ذلك سبب من أسباب الامتداد فانه يسقط حق هذا الشخص في الامتداد لأن القانون يحظر على الشخص احتجاز أكثر من مسكن واحد في البلد الواحد دون مقتضى[4].

---

(١) حكمت المحكمة الدستورية العليا في ١٩٩٧/١/٤ بعدم دستورية ما نصت عليه المادة من امتداد عقد الإيجار إلى أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة. كما حكمت في ١٩٩٧/٨/٢ بعدم دستورية امتداد عقد إيجار المسكن لصالح أقارب المستأجر نسباً من الدرجة الثانية والثالثة.

(٢) نقض ١٩٨٩/١/١٨ الطعن رقم ١٨٧٨، لسنة ٥٢ ق، ١٩٩٠/٥/١٤ الطعن رقم ٢٤٧٥ لسنة ٥٩ ق.

(٣) نقض ١٩٩٦/٥/٢٢ الطعن رقم ٢٥١٠ لسنة ٦٢ ق.

(٤) ولذلك نقضت محكمة النقض في حكمها الصادر في ١٩٩٣/٢/٧ الطعن رقم ٢٢٥١ لسنة ٥١ ق الحكم الذي «اشترط للبت في واقعة الاحتجار أن تكون حيازة المسكنين بدون مقتضى، قد استقرت ابتداء لمن امتد إليه عقد إيجار المستأجر الأصلي تطبيقاً لنص الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ليتمكن من اختيار أحد =

في القانون اللبناني:

تنص المادة ١٠ من القانون ١٦٠/١٩٩٢ المعدل على أنه «يسقط حق المستأجر بالتمديد ويحكم عليه أو على من يحل محله قانوناً بالإخلاء في الحالات الآتية:

ـ (د) إذا كان المستأجر يشغل عن طريق الإيجار ولغير ضرورة عائلية أكثر من مأجور معد للسكن فقط لا يفصل بينهما أكثر من سبعة كيلومترات خطاً إشعاعياً، فعليه أن يحدد خلال مهلة ستة أشهر تبدأ من تاريخ نفاذ هذا القانون التعديلي، المأجور الذي يرغب بالاستفادة من حق التمديد فيه وإذا لم يفعل فيعود للمحكمة أن تحدد المسكن الذي يسقط فيه حق التمديد».

والقانون اللبناني لم ينص على إنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون كما فعل المشرع المصري في نص المادة ٢/٧٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . والذي يترتب عليها بطلان العقد بطلاناً مطلقاً إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد، أما إذا كان توافر هذا السبب في وقت لاحق فانه يؤدي إلى إنفساخ العقد. ومقتضى ذلك فان احتجاز الشخص لمسكن يمنع ابتداء من امتداد عقد الإيجار إليه. أما في القانون اللبناني فان هذا الاحتجاز لا يمنع من امتداد عقد المستأجر الأصلي للمسكن إليه وإنما أعطاه مهلة ليختار المأجور الذي يرغب في الاستفادة من حق التمديد فيه فان لم يفعل تولت المحكمة عنه ذلك. كما أن النص اللبناني قاصر فقط على شغل المستأجر عن طريق الإيجار

= المسكنين» على أساس أن هذا الشرط الذي افترضه الحكم يفتقر إلى سنده القانوني، وجاء على خلاف حكم هذا النص الذي يستمد منه المستفيد حقه في الامتداد القانوني لعقد المستأجر الأصلي للمسكن بالشروط التي قررها ـ وليس منها حيازة المستفيد المنفردة له ابتداء ـ والذي يستلزم ألا يترتب على تطبيقه صيرورة المستفيد محتجزاً أكثر من سكن في البلد الواحد دون مقتضى وإلا كان مخالفاً للحظر المنصوص عليه بالمادة ٨ من هذا القانون ووقع تحت طائلة العقاب...».

مأجور معد للسكن فقط. ولذلك إذا كان مالكاً فلا ينطبق النص، ويعتبر الزوج والزوجة والأولاد القاصرون المقيمون مع المستأجر وكذلك أولاد المستأجر الراشدين الذين هم على عاتقه في حكم الشخص الواحد ما لم يتوافر في وضع الأولاد الضرورة العائلية المنصوص عليها في م ٨/ ١ من هذا القانون.

- كما أن توافر ضرورة عائلية يحول دون سقوط حق المستأجر في التمديد وبالتالي يحق له أن يشغل عن طريق الإيجار أكثر من مأجور ولو كان ذلك في حدود المنطقة المحظور عليه ذلك فيها طبقاً للنص السالف ذكره.

٢ - إنهاء عقد الإيجار بسبب تملك المستأجر مبنى بعد استئجاره العين المؤجرة:

تنص المادة ١/٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه «إذا أقام المستأجر مبنى مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي أقامه بما لا يجاوز مثلي الأجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه».

وصياغة النص رديئة من عدة نواحي[1] ولكن أهمها أن عبارة النص تجعل المستأجر مخيراً بين الاحتفاظ بمسكنه الذي يستأجره وبين توفير مكان ملائم للمالك بينما المقصد الحقيقي للمشرع هو تخيير المستأجر بين الاحتفاظ بمسكنه الذي يستأجره مع التزامه بتوفير مكان ملائم لمالكه من ناحية، أو بين إنهاء عقد إجارة المكان الذي يستأجره وإعادة المكان إلى مالكه من ناحية أخرى.

ولدراسة هذا النص يجب الوقوف على شروط تطبيقه، ثم نعرض بعد ذلك للأثر المترتب على هذه الشروط. ولنر ذلك بشيء من التفصيل.

أ - شروط تطبيقية:

يشترط لتطبيق هذا النص عدة شروط:

---

(١) انظر في ذلك سليمان مرقس، جـ ٢ فقرة ١٤، ص ٢٩.

(١) أن يتملك المستأجر بناء مملوكاً له مكوناً من أكثر من ثلاث وحدات. يفهم من ذلك أن إقامة المستأجر بناء مملوك له يشمل على ثلاث وحدات فأقل يجعله لا يخضع لهذا النص. ولا يكفي لتطبيق النص الشروع في إقامة البناء وإنما يلزم أن يكون قد أتم أكثر من ثلاث وحدات منه.

وإذا كانت عبارة النص اقتصرت على تخصيص حالة إقامة المستأجر بناء مملوكاً له بالذكر فليس معنى ذلك انفرادها بالحكم. لأن العبرة في ذلك هي بتمليك المستأجر لبناء على النحو المذكور. لذلك ينصرف حكم النص إلى كل مرة يتملك فيها المستأجر لبناء على النحو المذكور أياً كان مصدر هذا التملك، العقد كالشراء والهبة، أو الوصية، أو الارث أو الالتصاق أو التقادم... الخ بشرط أن يشتمل البناء على أكثر من ثلاث وحدات، أياً كانت أنواع هذه الوحدات أو مساحتها أو الغرض المخصصة له. لكن إشارة النص تقتضي أن يكون من بين هذه الوحدات وحدة سكنية واحدة على الأقل، لأن ذلك لازماً لما يستفاد من عبارة النص وهو إمكان استغناء المستأجر بهذه الوحدة عن الوحدة التي يستأجرها.

(٢) أن يكون تملك المستأجر لهذا البناء لاحقاً لاستئجاره وسكنه، مما يكشف عن عدم احتياج المستأجر إلى شغل الوحدة التي يستأجرها. أما إذا كان الاستئجار بعد التملك فان حكمه تطبيق النص تكون غير متوافرة.

(٣) أن يكون المستأجر مستأجراً للعين لغرض السكن، فإذا كانت العين مؤجرة إليه لغير غرض السكن، كمكتب، أو متجر أو مصنع فلا ينطبق عليها هذا الحكم. ويستوي أن يسكن المستأجر هذه العين أو أن يستغلها بتأجيرها من الباطن مفروشة بناء على إذن سابق من المؤجر أو بناء على رخصة يقررها له القانون.

لكن في مثل هذه الحالة قد يقع المستأجر تحت طائلة الحظر المقرر في نص المادة ١/٨ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك إذا ما كان يسكن إحدى الوحدات التي يملكها إذ بذلك يكون قد احتجز أكثر من مسكن في البلد الواحد

ما لم يتوافر لديه المقتضى على النحو السابق بيانه. لكن إذا كان المستأجر لا يسكن إحدى هذه الوحدات فان نص المادة ٢٢/ ٢ يكون هو الواجب التطبيق.

(٤) أن يكون المبنى الذي تملكه المستأجر في البلد ذاته الذي توجد فيه العين التي يستأجرها وهذا ما يستفاد أيضاً من إشارة النص لأن ذلك لازماً لما يستفاد من عبارة النص والتي تقضي بأن يخير المستأجر بين ترك المسكن الذي يستأجره وبين الاحتفاظ به مع توفير مكان ملائم لمؤجره في المبنى الذي تملكه بعد الإجارة فهذا يقتضي أن يكون البناء الذي تملكه المستأجر في البلد الذي يستأجر فيه سكنه إذ لا يعقل أن يخول المشرع المستأجر رخصة إسقاط حق المالك في طلب الإخلاء بأن يعرض عليه وحدة سكنية في بلد آخر. ويقصد بالبلد هنا نفس المعنى المقصود به بصدد تطبيق نص المادة ١/٨ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٩.

ب ـ أثر تملك المستأجر لمبنى على النحو السابق بعد استئجاره لسكنه على عقد إيجاره:

قدر المشرع في هذه الحالة أن المستأجر لم يعد بحاجة إلى سكنه بعد أن تملك مبنى على هذا النحو فيكون المالك أولى بالانتفاع بملكه وحاول المشرع في نص المادة ٢٢/ ٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يوازن بين هذه المصالح المتعارضة. لذلك لم يضحي المشرع كلية بمصلحة المستأجر في نفس الوقت لم يهمل مصلحة المالك فعقد الخيار للمستأجر بين أمرين:

٢ ـ الاحتفاظ بسكنه ويكون هذا من مقتضاه أن يوفر للمالك أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية مكان ملائم بما لا يجاوز مثلي الأجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه.

٢ ـ يترك المسكن الذي يستأجره.

فإن لم يختر المستأجر بين أحد هذين الأمرين كان للمالك أن يطلب إخلاء العين المؤجرة ويكون للمستأجر دائماً توقي هذا الإخلاء بأن يعرض على

المالك أن يوفر له من المبنى الذي تملكه مكاناً ملائماً ينتفع به بنفسه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية على النحو السابق بيانه.

في القانون اللبناني:

تنص المادة ١٠ من القانون ١٦٠/ ١٩٩٢ المعدل على أن «يسقط حق المستأجر بالتمديد ويحكم عليه أو على من يحل محله قانوناً بالإخلاء في الحالات الآتية:

.... (هـ) إذا أنشأ المستأجر بناء للسكن، أو شغر له، أو تملك بناء شاغراً يملك ثلاثة أرباعه على الأقل ويكون صالحاً وملائماً لسكنه ومعادلاً لمستوى المأجور الذي يشغله في المدينة أو القرية عينها، أو في مكان لا يبعد عن المأجور أكثر من سبعة كيلومترات خطاً إشعاعياً، في هذه الحالات يعتبر الزوج والزوجة والأولاد القاصرون المقيمون مع المستأجر وكذلك أولاد المستأجر الراشدون الذين هم على عاتقه، في حكم الشخص الواحد، ما لم تتوافر في وضع الأولاد حالة الضرورة العائلية المنصوص عنها في البند (أ) من المادة الثامنة من هذا القانون، شرط الإقامة الفعلية في مهلة لا تتجاوز السنة من تاريخ إنجاز البناء أو التملك أو الشغور والاستمرار في السكن لمدة ثلاث سنوات على الأقل».

فالمشرع اللبناني جعل في كل مرة المستأجر لا يكون في حاجة إلى مسكنه يكون المالك أولى بانتفاعه بملكه ولذلك أسقط حق المستأجر من التمديد ليخفف من القيود الواردة على المالك في قوانين الإيجار الاستثنائية. وسوف نعود لذلك فيما بعد.

٣ ـ إلزام العامل المنقول من بلد بإخلاء مسكنه فيه:

الأصل أن العامل المنقول من بلد يجوز له أن يحتفظ بمسكنه علاوة على استئجاره مسكناً في البلد المنقول إليه. لكن في ظل أزمة الإسكان الحالية قيد المشرع هذا الحق وفرض عليه أن يخلي المسكن الذي كان يشغله بمجرد

حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه ما لم يتوافر لديه ضرورة ملجئة تمنعه من إخلاء مسكنه[١].

وقد نص المشرع على ذلك في المادة ١/٧ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بقولها «وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلي المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه»[٢].

وهذا الحكم هو الوجه الآخر للحكم الوارد في الفقرة الأولى من المادة ٧ والتي تعطي للعامل المنقول إلى بلد بدلاً من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا العامل وذلك حتى يستطيع العامل المنقول إلى البلد من ممارسة هذه الأولوية وطالما أن العامل المنقول منها لم يعد في حاجة إلى الاحتفاظ به خاصة بعد حصوله على مسكن آخر في البلد الذي نقل إليه.

ويشترط لتطبيق هذا النص: ١ ـ أن يكون نقل العامل من البلد نهائياً وبالتالي لا ينطبق النص في حالة ندب أو إعارة العامل لمدة محدودة خارج البلد الذي يقيم فيه.

٢ ـ مناط طلب إخلاء العامل من مسكنه هو ثبوت استقراره بمسكن آخر في البلد الذي نقل إليه[٣] فلا يكفي مجرد نقل العامل أو قيامه بتأجير الشقة المؤجرة له إلى آخر[٤] أو أنه اتخذ من مقر عمله الجديد مسكناً مؤقتاً حتى يجد ما يصلح أن يكون له مسكناً ومستقراً نهائياً.

---

(١) نقض ١٩٨٩/٦/٤ الطعن رقم ٩٥٣ لسنة ٥٢ ق، وأيضاً نقض ١٩٨٩/١/٩ الطعن رقم ٨٥١ لسنة ٥٢ ق.

(٢) وهذا النص مطابق لما ورد في نص المادة ٢/٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وهو مطابق تقريباً للمادة ٢/٩ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

(٣) نقض ١٩٨٩/٣/٨ الطعن رقم ١٩١٠ لسنة ٥١ ق.

(٤) نقض ١٩٨٩/٣/٨ السابق الإشارة إليه.

٣ ـ ألا يتوافر لدى العامل المنقول إلى بلد آخر ضرورة ملجئة تمنعه من إخلاء مسكنه، كأن تكون أسرته مستقرة والأولاد مقيدون في مدارس أو جامعات معينة مما يلزم معه الاستمرار في شغل هذا المسكن، أو أن والديه المسنين أو زوجته المريضة لا يلائمهم الانتقال إلى البلد الذي نقل إليه[١].

والتزام العامل المنقول بإخلاء مسكنه مقرر لمصلحة زميله ومشروط برغبته في شغل المسكن وبالتالي لا يحق للمؤجر طلب الإخلاء لمجرد نقل العامل المستأجر لها[٢].

فإذا توافرت هذه الشروط فانه يتعين على العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلي المسكن الذي كان يشغله. فإذا امتنع عن ذلك وكان زميله المنقول بدلاً منه يريد أن يمارس الأولوية المقررة له فان للمؤجر أن يطلب الحكم عليه بإخلائه تمكيناً لزميله من استعمال حقه. ويرى بعض الفقهاء أن لهذا العامل أن يستعمل حق المؤجر عن طريق الدعوى غير المباشرة إذ هو أهمل في طلب الإخلاء[٣] وذهب البعض إلى أبعد من ذلك وقرر للعامل المنقول إلى بلد أن يرفع بإسمه شخصياً لمطالبة العامل المنقول منه بإخلاء مسكنه بناء على أن له مصلحة في ذلك إذ يخوله القانون الأولوية في شغل هذا المسكن عند خلوه[٤].

ولم تنص المادة ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على جزاء جنائي في حالة مخالفة المادة ٧/ ٢. وعلى ذلك إذا لم يخل العامل المنقول من البلد سكنه للعامل المنقول إليها فلا عقاب عليه بالرغم من أن هذه المادة قررت عقاب على مخالفة المادة ٧/ ١ أي عقاب المالك الذي يؤجر المسكن الذي خلا منه العامل المنقول قبل انقضاء اسبوعين من تاريخ إخلاء هذا الأخير مسكنه، أو يرفض

---

(١) سليمان مرقص، جـ ٢ فقرة ٢٦١ ص ٤٨١.
(٢) نقض ٤/ ٦/ ١٩٨٩، ٩/ ١/ ١٩٨٩ السابق الإشارة إليهما.
(٣) السنهوري، الوسيط، جـ ٦، المجلد الثاني، فقرة ٦٩٢ ص ١٢١٦.
(٤) سليمان مرقص، جـ ٢، فقرة ٢٦١ ص ٤٨٢.

التأجير للعامل المنقول بدلاً من العامل الذي أخلى مسكنه. ويرى بعض الفقهاء أنه ليس هناك مبرر لعدم عقاب العامل المنقول الذي يرفض إخلاء سكنه في البلد المنقول منه دون مقتضى[1] ونحن نرى أنه ليس هناك مبرر لهذا العقاب لأن فعل هذا العامل غير مؤثم في ذاته وأن إجباره على إخلاء مسكنه على خلاف الأصل والمجرى العادي للأمور.

المطلب الثاني: قيود التأجير المفروش وتنظيمه

تمهيـــد:

إن التأجير المفروش يحد من المعروض من المساكن الخالية في وقت تعاني منه البلاد أزمة إسكان خانقة. كما أن هذا التأجير لا يستجيب إلى حاجات السكان وإنما يلبي احتياجات بعض الأشخاص في ظروف معينة كما أنه يتسم بارتفاع الأجرة.

ولذلك أدرك المشرع هذه الحقيقة وأخضع الأماكن المؤجرة مفروشة، سواء أكان مؤجرها هو المالك أو غيره لقانون ١٢١/١٩٤٧ وفيما عدا الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة. وقد استغلت هذه الرخصة على نطاق واسع من جانب الملاك حتى يتخلصوا من قيود الأجرة مما أدى إلى إرهاق كاهل المستأجرين. وقد حاول المشرع سد هذه الثغرة في عدة تشريعات متفرقة ولكن دون جدوى مما اضطره ذلك إلى التدخل بالحد من رخصة تأجير الأماكن مفروشة (المواد ٢٦ وما بعدها من القانون ٥٢/١٩٦٩) وبإخضاع تأجير أكثر من وحدة سكنية مفروشة لضريبة الأرباح التجارية (م ٤/١٦)، وإلى فرض ضريبة خاصة على تأجير الأماكن مفروشة ولو اقتصر على وحدة واحدة[2]. ثم رأى الحاكم

---

(١) سليمان مرقس، جـ ٢، فقرة ٢٦١ ص ٤٨٣.

(٢) انظر في تفصيل ذلك سليمان مرقس، جـ ٢، فقرة ٢٢٤ ص ٣١٧.

العسكري ضرورة التدخل من جانبه لزيادة الحد من تأجير المفروش، ونص على ذلك في الفصل الأول من الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٦.

في نهاية المطاق أراد المشرع أن يمسك بزمام الأمور في مجال الإيجار المفروش فوضع تنظيماً جديداً لتأجير الأماكن مفروشة في قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وأدخل به تعديلات هامة على أحكام القانون رقم ٥٢/ ١٩٦٩ وأكمله بالقانون رقم ١٣٦/ ١٩٨١. هذا التنظيم هو الذي سيكون محلاً للدراسة في الفقرات التالية.

لدراسة قيود التأجير المفروش وتنظيمه ينبغي علينا أولاً أن نقف على ماهية التأجير المفروش، ثم نبين بعد ذلك نطاقه، وأخيراً نفصل أحكامه.

أولاً: ماهية التأجير المفروش

وهنا سنعرض لتحديد المقصود بالتأجير المفروش ومناطه، ثم نبين بعد ذلك خصائصه، لنقف أخيراً على الفرق بينه وبين التأجير من الباطن.

١ ـ المقصود بالتأجير المفروش ومناطه:

ينصرف التأجير المفروش إلى الأماكن المؤجرة مفروشة، سواء من المالك أو من المستأجر الأصلي، وأياً كان الغرض من تأجيرها ولو كان لغير السكن[1].

بالنسبة للتأجير المفروش من جانب المالك أن يقوم باستغلال المكان المملوك مفروشاً، بأن يقوم بتأثيث المكان قبل تأجيره ليكون صالحاً للغرض المراد التأجير من أجله، للسكن أو لغير السكن، مقابل أجر يحدده المالك، ولا يخضع في ذلك التحديد لقانون إيجار الأماكن، وكذلك لمدة يتفق عليها لا يخضع العقد بعدها للتمديد القانوني المنصوص عليه في قانون إيجار الأماكن.

---

(١) نقض ٨/ ٦/ ١٩٨٩ الطعن رقم ١٦٥٩ لسنة ٥٣ ق.

وبذلك يحقق المالك الاستغلال الأمثل للمكان من الناحية الاقتصادية.

أما بالنسبة للتأجير المفروش من جانب المستأجر فانه يفترض وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر وأن يكون التأجير دون أثاث ليفرشه المستأجر بنفسه ويستغله لقاء مقابل معين يتفق عليه، أو يحدده القانون، يستحق للمالك سواء انتفع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع. والتأجير المفروش قد يتفق منذ البداية على مكان بقصد استغلاله مفروشاً بمعرفة المستأجر، وقد يكون الاتفاق على ذلك لاحقاً بعد انعقاد عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر على استئجار المكان كسكن خاص[1].

والأصل أن للمالك كامل الحرية في تأجير ملكه خالياً أو مفروشاً. وكذلك الأصل في القواعد العامة أن للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعض ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك (م ٥٩٣ مدني).

لكن بسبب أزمة الإسكان في معظم بلدان العالم اضطر المشرع إلى التدخل للحد من رخصة تأجير الأماكن مفروشة سواء من جانب المالك أو من جانب المستأجر على النحو الذي سوف نراه. ولكن احتفظ المشرع، في الحدود التي سمح فيها بالتأجير المفروش، بأهم خاصيتين لهذا التأجير، أولاً بخاصية عدم خضوعه للتحديد القانوني للأجرة، وثانياً بخاصية عدم خضوعه للامتداد القانوني المقرر في قوانين إيجار الأماكن.

ومما تجدر ملاحظته أن قوانين إيجار الأماكن أعطت للمستأجر حق التأجير المفروش في حالات وفي حدود معينة وبدون إذن من المالك في مقابل استحقاق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشاً بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب وفقاً لتاريخ المبنى.

---

(١) انظر في كل ذلك حكم محكمة النقض ٨/٢/١٩٧٨ مجموعة أحكام محكمة النقض س ٢٩ ص ٤١٢.

ـ يلزم لاحتفاظ التأجير المفروش بالخاصيتين السابقتين ألا يكون تأجير المكان مفروشاً صورياً بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة أو الامتداد القانوني.

لذلك يلزم لاعتبار المكان مؤجراً مفروشاً حقيقة أن يثبت أن الإجارة شملت بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون إيجار الأماكن. ويسري هذا المبدأ سواء كان المؤجر للمكان مفروشاً هو المالك أو المؤجر الأصلي أو كان هو المستأجر الأصلي وأجر من باطن العين التي يستأجرها إلى الغير مفروشة»[1].

ولمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستنبطه منها من قرائن قضائية إذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة[2] ولا عبرة بمدى تناسب زيادة الأجرة الاتفاقية عن الأجرة القانونية مع منفعة المنقولات، لكن العبرة بالمنقولات المسلمة للمستأجر وقت التعاقد[3] كما أن العبرة في وصف العين

---

(١) نقض ٢٨/ ١٩٧٩٣ مجموعة أحكام النقض س ٣٠ ص ٩٥٣، ٧/ ١٢/ ١٩٨١ س ٣٢ ص ٢٢٣٤، ٢٦/ ٦/ ١٩٨٦ الطعن رقم ٢٠٥١ لسنة ٥١ ق، ١٩/ ٢/ ١٩٨٧ الطعن رقم ١١٤٦ لسنة ٥٠ ق، ١٨/ ٥/ ١٩٨٩ الطعن رقم ٧٤٠ لسنة ٥٣ ق، ٢١/ ٢/ ١٩٩٠ الطعن رقم ٥٠٧ لسنة ٥٤ ق، ١/ ١/ ١٩٩٢ الطعن رقم ٤٤١ لسنة ٥٦ ق، ٢٨/ ٣/ ١٩٩٣ الطعن رقم ٤٦٨٩ لسنة ٦٢ ق، ٦/ ٤/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٣٧٥٢ لسنة ٥٩ ق، ١٣/ ٤/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٩٨٧ لسنة ٦٠ ق.

(٢) نقض ٨/ ٢/ ١٩٧٨ س ٢٩ ص ٤٠٨، ٢٨/ ٣/ ١٩٧٩ س ٣٠ ص ٩٥٣، ٨/ ١٢/ ١٩٨١ س ٣٢ ص ٢٢٣٤، ٣٠/ ٥/ ١٩٨٥ الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٥٠ ق، ٢٩/ ٥/ ١٩٨٦ الطعن رقم ٤٣١ لسنة ٥٠ ق، ١٩/ ٢/ ١٩٨٧ الطعن رقم ١١٤٦ لسنة ٥٠ ق، ٢١/ ١/ ١٩٨٨ الطعن رقم ١٥٦٣ لسنة ٥٠ ق، ١٤/ ٢/ ١٩٩٠ الطعن رقم ١٥٦٩ لسنة ٥٥ ق.

(٣) نقض ٢٦/ ٦/ ١٩٨٩ الطعن رقم ٢٨٠٤ لسنة ٥٨ ق، ١٣/ ٤/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٩٨٧ لسنة ٦٠ ق.

بحقيقة الحال وقت التعاقد والذي أعده المؤجر للتأجير واعتاد عليه وارتضاه المستأجر عند استلامه العين المؤجرة فيكون قد قرر أنها تصلح للغرض الذي هدف إليه، ولا يغير من ذلك قيام المستأجر باستعمال العين المؤجرة لغير السكنى أو أن يكون قد أثبت في عقد استئجاره هذا الغرض الذي يرغبه هو في الاستعمال إذ هو وشأنه بعد ذلك[1].

٢ ـ خصائص التأجير المفروش في ظل قوانين إيجار الأماكن:

يتميز التأجير المفروش في ظل قوانين إيجار الأماكن بعدة خصائص نجملها فيما يلي:

أ ـ التصريح بتأجير العين مفروشة لا يخرجها من الخضوع لأحكام قانون إيجار الأماكن:

إذا كانت مسألة خضوع أو عدم خضوع العين لقانون إيجار الأماكن أمر يتعلق بالنظام العام، وكان المناط في الخضوع لأحكام التشريع الاستثنائي لإيجار الأماكن هو المكان، فكلما كان المكان هو العنصر الأساس في عقد الإيجار سرى التشريع الاستثنائي سواء كان المكان خالياً أو مفروشاً».

كما أن الترخيص للمستأجر بتأجير العين مفروشة لا يغير من طبيعتها القانونية باعتبارها مكاناً يخضع للتشريعات الاستثنائية ولا يخرجها من نطاق تطبيقها إلى القواعد العامة الواردة في شأن عقد الإيجار في القانون المدني، ذلك أن ترخيص المؤجر بتأجير العين مفروشة لا يعني أكثر من رغبته في الحصول على علاوة التأجير المفروش»[2].

---

(١) نقض ١٩٩٣/٢/١١ الطعن رقم ١٧٣٤ لسنة ٥٧ ق.

(٢) نقض ١٩٩٣/٦/١٤ الطعن رقم ٦٦١ لسنة ٥٣ ق، وانظر أيضاً نقض ١٩٩٠/١/١١ الطعن رقم ١٧٧٨ لسنة ٥٤ ق.

ب ـ التأجير المفروش لا يعد تخلياً عن العين ولا مانعاً من العودة للإقامة بها ويسرى على امتداد عقد الإيجار الأصلي أحكام الامتداد الخاصة بالمساكن:

لا يعد التأجير من الباطن بموافقة المؤجر تخلياً عن العين، ولا مانعاً من عودة المستأجر الأصلي للإقامة بها ولذلك يسري على امتداد عقد الإيجار الأصلي أحكام الامتداد القانوني الواردة في المادة ١/٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشروطها وقيودها[1].

فإذا كان نص المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل ـ على أن الامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه المسكن مشروط بأن يكون المستفيد به مقيماً مع المستأجر الأصلي إقامة مستقرة معتادة حتى الوفاة أو الترك وأن انقطاع هذا المسكن لسبب عارض لا يمنع امتداد عقد الإيجار للمستفيد حال وفاة المستأجر الأصلي أو الترك».

وإذا كان منح المؤجر ميزة التأجير المفروش للمستأجر لا يلزم الأخير إلا بالمقابل النقدي الذي ألزمه القانون بأدائه للمؤجر طيلة مدة هذا التأجير فهو لا يحرم المستأجر من حق الإقامة بالعين وليس من شأنه بالضرورة أن يحول بينه وهذه الإقامة كما أنه لا يمنع من تطبيق حكم الامتداد القانوني لعقد الإيجار للمستفيد من أقارب المستأجر متى كان مقيماً معه قبل التأجير مفروشاً ولو كان قد انقطع عن مساكنته لهذا السبب العارض[2].

---

(١) نقض ١/١٢/١٩٧٩ س ٣٠ ص ١٣٢، ١٠/٥/١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٢٦٠ ٢/٥/١٩٨٥ الطعن رقم ٥٤ لسنة ٥٠ ق، ١٨/١١/١٩٨٧ الطعن رقم ١٨١٢ لسنة ٥٦ ق، ٨/١١/١٩٨٩ الطعن رقم ٢٢٣٤ لسنة ٥١ ق، ١٧/٩/١٩٩٠ الطعن رقم ٣٦٠٣ لسنة ٥٩ ق، ٨/٥/١٩٩١ الطعن رقم ٢١٦٠ لسنة ٥٤، ٢٦/٢/١٩٩٢ الطعن رقم ١٧٦١ لسنة ٦١ ق.

(٢) نقض ٣/٧/١٩٩٤ الطعن رقم ٦٥٤٢ لسنة ٦٣ ق.

جـ ـ التأجير المفروش لا يعد بطبيعته أو بذاته عملاً تجارياً:

عملية تأجير المساكن مفروشة لا تعتبر بطبيعتها عملاً تجارياً طالما لم يقترن التأجير بتقديم ضروب من الخدمة الخاصة للمستأجرين بحيث تتغلب العناصر التجارية المتعددة على الجانب العقاري من العملية. كما أن هذه الصفة التجارية لا تثبت حتى ولو كان المؤجر تاجراً إلا إذا كان التأجير مفروشاً متعلقاً بحاجات تجارته وحاصلاً بمناسبة نشاطه التجاري بحيث لولا هذا النشاط لما وقع العمل[1].

ومما يدل على ذلك أن المشرع لم يضمن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصاً يقابل نص المادة ٢٦ في فقرتها الأخيرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والذي يقضي بأنه «يعتبر تأجير أكثر من وحدة سكنية مفروشاً عملاً تجارياً» واستعاض عنه بنص المادة ٤٢ والذي يقضي بوجوب قيد عقد الإيجار المفروش لدى الوحدة المحلية المختصة والتي عليها إخطار مصلحة الضرائب شهرياً بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن حرصاً من المشرع على حصول الدولة على الضرائب المستحقة. يظاهر هذا القول أن المشرع عمد بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ بشأن تحقيق العدالة الضريبية إلى تعديل الفقرة الرابعة من المادة ٣٢ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ فأخضع التأجير مفروشاً للضريبة ولو انصب الإيجار على وحدة واحدة أو جزء منها[2].

٣ ـ اختلاف التأجير المفروش عن التأجير من الباطن المصرح به من المالك:

بادىء ذي بدء يجب أن نحدد مفهوم التأجير من الباطن. هذا التأجير من

---

(١) نقض ٢/٥/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٢٤٥، ٢/٥/١٩٨٥ الطعن رقم ٥٤ لسنة ٥٠ ق، ٧/١٢/١٩٨٧ الطعن رقم ٦١٣ لسنة ٥١ ق، ٢٨/١٢/١٩٨٩ الطعن رقم ٦٩ لسنة ٥٤ ق، ١٤/٦/١٩٩٣ الطعن رقم ٦٦١ لسنة ٥٣ ق.

(٢) نقض ٢٦/١/١٩٨٤ الطعن رقم ١٣٩١ لسنة ٤٨ ق.

الباطن هو عبارة عن إيجار، أي تأجير للحق في الإيجار أو لجزء من هذا الحق. فالمستأجر يقوم بتأجير حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة لقاء جعل يتفق عليه بينهما[1].

ففي الإيجار من الباطن نجد أن المستأجر يتعاقد مع الغير، المستأجر من الباطن، لينشىء علاقة قانونية جديدة موازية للعلاقة القانونية السابقة، العلاقة الإيجارية الأصلية، لا تختلط معها ولا تندمج فيها. وتنحصر هذه العلاقة الجديدة فيما بين المتعاقدين، المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن. فالإيجار من الباطن لا ينشىء أصلاً علاقة مباشرة ومتقابلة، كما هو الحال في التنازل عن الإيجار، بين الغير والمؤجر في العلاقة الأصلية. وتأخذ هذه العملية الشكل التالي:

المؤجر أ ←→ ب المستأجر = عقد ١.

المستأجر ب ←→ جـ المستأجر من الباطن = عقد ٢

وعلى ضوء هذا الرسم التوضيحي نجد أنه ليس هناك نتيجة للتعاقد من الباطن، أية علاقة مباشرة بين (أ) المؤجر و (جـ) المستأجر من الباطن. كما أن (ب) المستأجر يبقى مسئولاً في مواجهة (أ) المؤجر طبقاً للعلاقة الأصلية. وبالتالي مشكلة براءة ذمة المستأجر (ب) من التزاماته قبل (أ) ليست محل أي تساؤل، حيث أنه لا علاقة بين (أ) و (جـ). فإذا كان هناك إعفاء للمستأجر (ب) من التزاماته فانه لا بد وأن يقبل المؤجر أن يكون المستأجر من الباطن (جـ) مديناً مباشراً له. فإن حدث ذلك، فاننا نكون بصدد حلول وبراءة ذمة للمدين الأصلي (ب)، وهذا يعني إما تجديد للالتزام بتغيير شخص المدين أو تنازل عن الإيجار وليس تعاقد من الباطن[2].

---

(١) نقض ٢/٥/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٢٤٥، ١٨/١١/١٩٩٢ الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٦٢ ق.

(٢) انظر في تفصيل أكثر نبيل سعد، التنازل عن العقد، منشأة المعارف ١٩٨٥، ص ٨٤ وما بعدها وبصفة خاصة ص ٨٦ وما بعدها.

أما تأجير المستأجر للعين المؤجرة له للغير مفروشة لا يعدو أن يكون تأجير من الباطن خصه المشرع بأحكام متميزة لمواجهة اعتبارات معينة[1].

ـ والأصل في ظل القوانين الاستثنائية المنظمة للعلاقات بين المؤجر والمستأجر هو عدم جواز التأجير من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المالك. فإذا ما صرح المالك به كان من شأن هذا التصريح **تخويل المستأجر الحق في توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة. أما حق المستأجر في التأجير في الأحوال التي نص عليها القانون فهو يختلف في أساسه ونطاقه** عن الإذن له من المؤجر بالتأجير من الباطن، ويتمثل هذا الاختلاف في عدة نواح:

من حيث المصدر: فبينما يستمد المستأجر حقه في التأجير خالياً أو مفروشاً من القانون وحده في حدود ما نصت عليه المادتان ٣٩، ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك من غير حاجة إلى إذن من المالك، فانه لا يملك التأجير من الباطن أصلاً إلا بموافقة كتابية صريحة من المؤجر.

من حيث النطاق: ففي حين تدخل المشرع في حالة الترخيص للمستأجر بالتأجير خالياً أو مفروشاً ووضع له نظاماً محدداً بين فيه صفة المستأجر الذي يجوز له التأجير ومقدار ما يؤجره مع أفراد أسرته والأشخاص والطوائف المرخص لهم والمواسم التي يصح التأجير فيها ومواقيتها والمناطق التي يباح فيها ذلك، فان القانون لم يضع على حرية المؤجر والمستأجر قيوداً في حالة التصريح بالتأجير من الباطن **مما مؤداه أنه يجوز للمؤجر في جميع الحالات إطلاق حق المستأجر في ذلك بغير قيود.**

ولذلك فانه ليس ثمة تعارض في قيام هذا الحق المطلق المتولد من الاتفاق إلى جانب حقه المقيد المستمد من القانون الاستثنائي اعتباراً بأن عقد الإيجار هو عقد رضائي يخضع في قيامه وشروطه لمبدأ سلطان الإرادة في

(١) نقض ٢/٥/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٢٤٥، ١٨/١١/١٩٩٢ الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٦٢ ق.

حدود ما تفرضه القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن دون تجاوز لنطاقها وذلك إلى حين إلغائها. كما أن الأصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان الالتزام الناشيء عنها مخالفاً للنظام العام أو الآداب أو جاء على خلاف نص أمر أو ناه في القانون.

وعلى ذلك فانه إذا ما أطلقت يد المستأجر في التأجير من الباطن بموافقة المالك فان هذه الموافقة تنتج أثرها ولا يحول دون نفاذها تلك القيود التي فرضها المشرع بالمادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المستأجر الذي رخص له بالتأجير خالياً أو مفروشاً وكذلك القيد المتعلق بالتأجير المفروش الوارد بالمادة ٢١ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التي تحظر على المستأجر وزوجته وأولاده القصر غير المتزوجين تأجير أكثر من شقة واحدة مفروشة في نفس المدينة بغير موافقة المالك، **فبهذه الموافقة يزول القيد ويرتفع الحظر**[1].

وتطبيقاً لذلك يجوز للمستأجر أن يؤجر من باطنه أكثر من شقة مفروشة واحدة في نفس المدينة متى تم ذلك بموافقة المالك ودون حد أقصى[2].

---

(١) نقض ١٠/ ٤/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٣٦٩١ لسنة ٥٩ ق. وانظر أيضاً نقض ٢٠/ ١٢/ ١٩٩٠ الطعن رقم ٣ لسنة ٥٦ ق، ٢٩/ ٣/ ١٩٩٢ الطعن رقم ١٣١٠ لسنة ٥١ ق.

(٢) نقض ١٠/ ٤/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٣٦٩١ لسنة ٥٩ ق. وهذا ما يؤكده ما جاء في رد السيد مقرر اللجنة على تساؤلات بعض أعضاء مجلس الشعب، حيث قرر أن المادة الأولى من مشروع القانون (قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) حددت عدد الشقق المفروشة والشقق التي تؤجر غير مفروشة، فثلثا المبنى يؤجر للسكن، وللمالك الحق في تأجير ثلث الباقي مفروشاً، كما ورد في المواد التالية ما يبيح للمالك التأجير مفروشاً لثلث المبنى. فإذا أبحنا للمالك تأجير ثلث المبنى مفروشاً، فلهذا المالك الحق في الموافقة للمستأجر بأن يؤجر مفروشاً طالما أنه في حدود الثلث. أما الثلثان فيخصصان للسكن العادي (مضبطة جلسة مجلس الشعب المنعقدة مساء يوم ٢٤ يونيه ١٩٨١ ص ٢١ مشار إليه في سليمان مرقس جـ٢ فقرة ٢٣١ ص ٣٥٧ هامش ٤٤ مكرر ثان) ويذهب دكتور سليمان مرقس إلى عكس ذلك، جـ٢ فقرة ٢٣١ ص ٣٥٦ وما بعدها. مع العلم بأن محكمة النقض، =

كما أن المستأجر المصرح له بالتأجير من الباطن لا يتقيد بالحالات الواردة في المادة ٣٩، ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧[1] وللمتعاقدين حرية تقدير المقابل المستحق للمؤجر بما يخوله للمستأجر من ميزات جديدة[2].

ثانياً: نطاقه:

وبعد أن حددنا المقصود بالتأجير المفروش وبينا خصائصه والفرق بينه وبين التأجير من الباطن بناء على تصريح من المالك فإنه يتعين علينا تحديد نطاقه، سواء من حيث الزمان أو من حيث الأشخاص أو من حيث المكان.

١ ـ من حيث الزمان:

من المقرر أنه إذا دلت عبارة النص التشريعي أو إشارته على اتجاه قصد المشرع من تقرير القاعدة القانونية الواردة به إلى تنظيم وضع بذاته على نحو محدد لا يجوز الخروج عليه، التزاماً بمقتضيات الصالح العام. وترجيحاً لها على ما قد يكون لبعض الأفراد من مصالح خاصة مغايرة، فان هذه القاعدة تعتبر من القواعد الآمرة المتعلقة بالنظام العام[3] ولما كانت عبارة النصوص والواردة في الفصل الرابع في إيجار الأماكن المفروشة في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بما اشتملت عليه من ألفاظ التقييد والتحديد، وما كشف عنه الغرض من وضعها

= فسرت نص المادة ٢١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه قد وضع للاستثناء الوارد في المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قيداً هاماً باشتراط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشاً على شقة واحدة في نفس المدينة، وذلك في الحالات الواردة بالمادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالف الذكر» إنظر نقض ١٩٩١/٥/٨ الطعن رقم ١٩٤ لسنة ٥٤ ق، وأيضاً نقض ١٩٨٧/٦/٢٥ الطعن رقم ١٣١ لسنة ٥٧ ق.

(١) نقض ١٩٩٢/٣/٢٩ الطعن رقم ١٣١٠ لسنة ٥١ ق.

(٢) نقض ١٩٧٩/١/٢٧ س ٣٠ ص ٤٠٣، ١٩٨٣/٤/١١ س ٣٤ ص ٩٢٦، ١٩٨٥/٣/٢١ الطعن رقم ١١٦٧ لسنة ٤٩ ق، ١٩٨٩/٢/٢٦ الطعن رقم ٢٢٨ لسنة ٥٢ ق.

(٣) نقض ١٩٧٩/٥/٥ س ٣٠ ص ٢٨٠، ١٩٧٩/١/٢٢ س ٣٠ ص ٣٩٨، ١٩٨٥/٥/١٦ الطعن رقم ١٥٢٧ لسنة ٤٩ ق، ١٩٨٧/٢/١٦ الطعن رقم ٢٦٥ لسنة ٥٠ ق.

يدل على أن المشرع رأى أن يتولى بنفسه تنظيم تأجير الأماكن المفروشة على النحو الذي رآه محققاً للصالح العام دون أن يترك للملاك وللمستأجرين خياراً في تحديد الحالات أو الأغراض أو المواسم التي يجوز التأجير فيها ومواقيتها فإن القواعد المقررة بهذه النصوص متعلقة بالنظام العام مما لا يجوز معه الاتفاق على ما يخالفها[١] وأنها تحكم العلاقات التي نشأت قبل صدور القانون الذي قررها[٢] وطالما أن هذه العلاقات لم تستقر بحكم نهائي وقت صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧[٣].

من حيث الأشخاص:

حدد القانون الأشخاص الذين لهم حق التأجير المفروش وبين صنفهم وكذلك الطوائف المرخص لهم بذلك. وقد جعل المشرع هذا الحق قاصراً على الملاك والمستأجرين المصريين (م ٤٨/ ١ قانون ٤٩/ ١٩٧٧)[٤].

أ ـ الملاك والمستأجرون المصريون:

قد حدد المشرع القدر الجائز التأجير المفروش فيه والمواسم التي يصح التأجير فيها ومواقيتها.

● فلا يجوز للمالك في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه (م ٣٩

---

(١) الأحكام السابق الإشارة إليها في الهامش السابق في الصفحة السابقة.
(٢) نقض ١٢/ ١١/ ١٩٩٣ الطعن رقم ٥٢١٧ لسنة ٦٢ ق.
(٣) نقض ١٢/ ٢/ ١٩٨٨ الطعن رقم ١٧٠٩ لسنة ٥١ ق.
(٤) نقض ١٦/ ٢/ ١٩٨٧ الطعن رقم ١٢٦٥ لسنة ٥٠ ق، حيث قضت باقتصار حق التأجير مفروشاً على المصريين ولا يجوز للأجنبي ذلك ولو بموافقة المالك لتعلق ذلك بالنظام العام، انظر أيضاً نقض ٢٢/ ١١/ ١٩٨٧ الطعن رقم ٤٤٠ لسنة ٥١ ق، ١٢/ ١١/ ١٩٩٣ الطعن رقم ٥٢١٧ لسنة ٦٢ ق.
وهذا الحظر يشمل الأجانب بما فيهم الفلسطينيون انظر نقض ١٨/ ١١/ ١٩٨٢ س ٣٣ ص ٩٧١، ٢٧/ ٢/ ١٩٨٥ الطعن رقم ٢١٣٠ لسنة ٥٣ ق.

قانون ٤٩/١٩٩٧)[1].

● ويعتبر الشخص وزوجته وأولاده القصر مالكاً واحد في تطبيق هذه المادة.

● ويجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في حالات معينة بينها نص المادة ٣٩ من القانون سالف الذكر.

● في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأي المحافظ المختص يجوز للملاك تأجير الأماكن المفروشة طبقاً للشروط والأوضاع التي ينص عليها هذا القرار.

● في المصايف والمشاتي: يكون لمستأجري الأماكن الخالية[2] تأجيرها مفروشة طبقاً لقرار وزير الإسكان والتعمير.

● في غير المصايف والمشاتي يكون للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً في حالات معينة نصت عليها المادة ٤٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وفي جميع الحالات المنصوص عليها في المادة ٤٠ سالفة الذكر يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشاً على شقة واحدة في نفس المدينة (م. ٤٠ فقرة أخيرة).

ب أثر مخالفة حظر تأجير المالك أو المستأجر الأجنبي المكان مفروشاً:

تنص المادة ٢٥ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه «يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر وفضلاً عن الحكم بالغرامة المنصوص

(١) ويرى بعض الفقهاء أن صاحب حق الانتفاع يتمتع بهذه الرخصة، مصطفى الجمال، المرجع السابق فقرة ٧٣ ص ١٠٠.

(٢) نقض ٢٩/٣/١٩٩٥ الطعن رقم ١٣٨٨ لسنة ٦٢ ق.

عليها في هذه القوانين تقضي المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأنه لم يكن وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض».

ونحن نعتقد أن هذا النص يعتبر في جانب منه تطبيقاً لنظرية البطلان الجزئي والتي عرضنا لها في مؤلفنا في نظرية الالتزام منذ عام ١٩٩٠[١] «ويقصد بالبطلان الجزئي هو بطلان شرط أو بعض الشروط المخالفة لقواعد قانونية متعلقة بالنظام العام الحمائي، بقوة القانون دون النظر إلى ما كانت ستتجه إليه إرادة المتعاقدين».

والغرض من هذا النظام في نظرنا، هو تحقيق الحماية لأحد الطرفين بالإبقاء على العقد رغم مخالفته في جزء منه لقواعد متعلقة بالنظام العام وذلك حتى لا يقع الضرر على الطرف المراد حمايته إذا حكم ببطلان العقد بأكمله. والمجال المختار لعمل البطلان الجزئي هو العقود ذات الأهمية الاقتصادية أو الاجتماعية لأحد المتعاقدين، مثل عقد العمل، وعقد الإيجار.

فالبطلان الجزئي وسيلة من الوسائل القانونية التي تهدف إلى تحقيق نوع من استقرار الروابط العقدية في العقود ذات الأهمية الحيوية لأحد أطرافها[٢]. وحيث الحكم ببطلان العقد بأكمله يترتب عليه تفويت الحماية لا تكريس هذه الحماية.

والبطلان الجزئي يقع بقوة القانون دون النظر إلى ما كانت ستتجه إليه إرادة المتعقادين حيث أن الشرط أو الشروط التي تقع باطلة بقوة القانون تكون مخالفة لقواعد قانونية متعلقة بالنظام العام.

---

(١) نبيل سعد، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، دار المعرفة الجامعية ١٩٩٠ ص ٢٤١ وما بعدها..

(٢) انظر رسالتنا في الوقف في تنفيذ العقد باعتباره أيضاً وسيلة من وسائل تحقيق الاستقرار للروابط العقدية:

SAAD AWAD Nabil, la Suspension - dans l'exécution du Contrat thèse Dijon 1980.

ويتميز البطلان الجزئي عن انتقاص العقد من ناحيتين:

(١) إن حكم انتقاص العقد يقوم على أساس تفسير إرادة المتعاقدين وعلى ذلك فان الانتقاص لا يتم، وذلك على عكس البطلان الجزئي الذي يقع بقوة القانون، إلا إذا تبين أنه ليس لدى المتعاقد مانع من الإبقاء على الجزء الصحيح من العقد دون الجزء الباطل. أما إذا تبين أن إرادة المتعاقدين ما كانت تتجه إلى إبرام هذا العقد دون الشق الذي وقع باطلاً، فإن العقد يقع باطلاً بأكمله.

(٢) إن حالات البطلان الجزئي تتعلق بالنظام العام، حيث أنه في هذه الحالات يكون هناك شرط في العقد مخالف لقاعدة قانونية متعلقة بالنظام العام الحمائي، أي الذي يقوم على حماية أحد المتعاقدين، فإن لم يكن هناك بطلان جزئي لفاتت الحماية المقررة ووقع الضرر على الطرف الذي يريد القانون حمايته.

(٣) **في البطلان الجزئي يقع الشرط باطل بطلاناً مطلقاً لمخالفته لقاعدة من النظام العام، ويحل محل هذا الشرط ما هو مقرر قانوناً في هذا الصدد. فهنا يوجد نوع من الإحلال الآلي للشروط الباطلة بشروط صحيحة متفقة مع نصوص القانون وليس مجرد انتقاص**[1]، ويلاحظ أنه إذا كان هناك تعديل في العقد قد تم على أثر البطلان الجزئي، فان هذا التعديل لم يكن مقصوداً لذاته وإنما كان أثراً ونتيجة للبطلان الجزئي، فلولا البطلان الجزئي ما كان التعديل. ولذلك الأقرب للمنطق القانوني هو تسمية النظام بسببه ومصدره لا بأثره[2].

---

(١) قارن حكم محكمة النقض الهام والصادر في ١٤/٤/١٩٩٤ الطعن رقم ٧٤٤٨ لسنة ٦٣ ق، وقد جمعت بين البطلان الجزئي وبطلان العقد بأكمله فيما أسمته بتصحيح العقد الباطل.

(٢) قارن جلال العدوي، أصول المعاملات، ص ١٨٤، ١٨٥ حيث أنه يرى في الانتقاص تعديل للعقد.

هذا فيما يتعلق ببطلان الشرط في عقد الإيجار المخالف لأحكام قانون إيجار الأماكن. أما إذا كان العقد بأكمله مخالف لهذا القانون كما هو الشأن في حالة تأجير المالك الأجنبي المكان مفروشاً على خلاف الحظر الوارد في نص المادة ١/٤٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فما حكم هذا العقد؟ أجابت المـادة ٢٥ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بأن هذا العقد يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً ويرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إذا كان له مقتض».

لكن هل نص المادة ٢٥ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يعتبر تطبيقاً للقواعد العامة أم أنه نص خاص يتضمن حكماً خاصاً يجب إعماله ولو على غير مقتضى القواعد العامة؟؟.

أجابت محكمة النقض في حكم هام لها صادر في ١٤/ ٤/ ١٩٩٤[1] «بأن المشرع قد وضع في المادة ٢٥ سالفة البيان نوعاً من الجزاء المدني لرد المخالفين إلى صوابهم ولا محل للتمسك بأحكام القواعد العامة في تلك المسألة لأن النص الخاص هو الواجب التطبيق إذا ما تعارض مع النص العام ولما كان ما أورده المشرع في المادة هو **تطبيق لنظرية تصحيح البطلان** ومن ثم لا محل للتحدي في هذا الشأن بأحكام ١٤٢ من القانون المدني التي تقضي برد المتعاقدين إلى حالة ما قبل العقد أو المادة ١٤٤ من هذا القانون التي تأخذ بنظرية تحول العقد، وبديهي أن نظرية تصحيح العقد الباطل تؤدي إلى التطبيق الصحيح لأحكام قوانين إيجار الأماكن، والقول بتطبيق القواعد العامة عند مخالفة الحظر الوارد في المادة ١/٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يؤدي إلى عودة العين المؤجرة مرة أخرى للمالك أو المستأجر الأجنبي المخالف، وقد يعاود مخالفته المرة تلو الأخرى بلا رادع أو أي جزاء مدني وخاصة أن المشرع لم يجرم مخالفة هذا الحظر ومن ثم تصبح المادة ١/٤٨ مجرد لغو

(١) نقض ١٤/ ٤/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٧٤٤٨ لسنة ٦٣ ق.

وأصبح نصها معطلاً كما يهدر الحكمة التي توخاها المشرع بتوفير المساكن الحالية لطالبي السكن ويسمح بالمضاربة على هذا النشاط ـ التأجير المفروش ـ لصالح المالك أو المستأجر الأجنبي ويرجح مصلحتهما الفردية على المصلحة العامة ولا يسوغ القول بأن ذلك يتفق مع إرادة المشرع والحكمة من التشريع، وتطبيقاً لما تقدم فإن المستأجر لعين مفروشة من مالك أجنبي يحق له التمسك بتصحيح العقد الباطل إعمالاً لحكم المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لتعلقها بالنظام العام، ويحق له أيضاً التمسك بالقاعدة التي وضعتها محكمة النقض من قبل من اعتباره من طالبي استئجار المكان خالياً إذ أن التأجير المفروش الصادر من المالك الأجنبي قد وقع باطلاً بطلاناً مطلقاً وهذه قاعدة متعلقة بالنظام العام ويحق لكل ذي مصلحة التمسك به»[1].

ويلاحظ على هذا الحكم ما يلي:

أولاً: نحن نرى أن محكمة النقض قد أقرت نظرية البطلان الجزئي على النحو الذي عرضناه من قبل، وذلك في حالة مخالفة شرط أو شروط معينة في العقد لأحكام قانون إيجار الأماكن، ولكنها اعتبرتها من قبيل تصحيح العقد الباطل. ونحن لا نقر المحكمة فيما ذهبت إليه لأنه إذا كان هناك في هذه الحالة تصحيح أو تعديل للعقد فان ذلك لم يكن مقصوداً في ذاته وإنما كان أثر مباشر للبطلان الجزئي والأقرب للمنطق تسمية النظام بسببه ومصدره لا بأثره[2].

ثانياً: إن محكمة النقض طبقت ما أسمته «بنظرية تصحيح العقد الباطل» على العقد الذي يتم بالمخالفة لأحكام قانون إيجار الأماكن وذلك بالتطبيق لنص المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ باعتباره نصاً خاصاً واجب التطبيق عند تعارضه مع القواعد العامة في القانون المدني وبصفة خاصة نص المادة

(١) انظر نقض ١٤/٤/١٩٩٤ السابق الإشارة إليه.
(٢) انظر مؤلفنا في النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية ـ بيروت ١٩٩٥ ص ٢٤١ وما بعدها.

١٤٢ مدني والخاص بإعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، كما استبعدت بحق، نص المادة ١٤٤ مدني الخاص بتطبيق نظرية تحول العقد لتخلف شروطها.

ونحن نرى أن المحكمة بتفسيرها هذا قد أجهدت النصوص وحملتها بأكثر مما تحتمل. وكان الأمر يقتضي ببساطة قراءة متمعنة لنص المادة ٢٥ السابق الإشارة إليه والذي يقضي بما يلي: «... تقضي المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأنه لم يكن وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض». حيث يمكن الوصول إلى نفس النتائج التي انتهت إلى المحكمة بتطبيق هذا النص بحرفيته ودون اصطدام مع القواعد العامة ودون اصطناع نظرية جديدة قد تؤدي إلى نتائج شاذة كما سنرى فيما بعد.

ففي نظرنا أن الأمر ببساطة يتعلق ببطلان مطلق لعقد الإيجار المفروش الصادر من مالك أجنبي يستطيع أن يتمسك به كل ذي مصلحة، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها لمخالفة ذلك لنص متعلق بالنظام العام. وبناء عليه يجوز لمستأجر العين مفروشة من مالك أجنبي أن يتمسك بهذا البطلان لأنه صاحب مصلحة واضحة في ذلك، حيث يمكنه أن يستأجر المكان خالياً بكل ما يترتب على ذلك من آثار بدلاً من تأجيره مفروشاً مع كل ما يترتب على ذلك من آثار، كما أن له أن يطلب تعويضاً عما أصابه من ضرر من جراء مخالفة القانون. في هذه الحالة المحكمة تجيبه إلى طلبه بالحكم بالبطلان وبإعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد طبقاً للقواعد العامة، ثم تحكم له بالتعويض. وهذا التعويض سيكون عينياً، والذي يتمثل في تأجير المكان له خالياً، لأنه خير وسيلة في هذه الحالة. وبذلك تكون المحكمة أزالت المخالفة للقانون ونفذت القانون تنفيذاً مباشراً في نفس الوقت.

وهذا التطبيق السليم لنص المادة ٢٥ سالف الذكر سيجنبنا النتيجة الشاذة

التي يمكن أن تترتب على تطبيق «نظرية تصحيح العقد الباطل» التي تقول بها محكمة النقض حيث أنه إذا كان الذي قام بالتأجير مفروشاً هو مستأجر أجنبي وليس مالكاً فان مقتضى تطبيق هذه النظرية سيؤدي إلى الحكم ببطلان عقد الإيجار المفروش وتأجير العين خالية للمستأجر مما سيفتح باب التحايل على القانون على مصراعيه حيث يستطيع المستأجر الأجنبي للعين المؤجرة خالية ـ سواء من مصري أو من أجنبي ـ عندما يشعر قرب انتهاء إقامته أن يلجأ إلى الاتفاق مع من يستأجرها منه مفروشة ليفوت على مالكها حق استردادها عند انتهاء إقامته وتمكين المستأجر الجديد من طلب استئجارها خالية قبل المالك الذي لم يرتكب أي مخالفة عندما أجر العين خالية إلى مستأجر أجنبي وهو في اعتباره الطابع المؤقت لهذا التأجير والذي سينتهي حتماً بانتهاء إقامة الأجنبي في البلاد. بل أكثر من ذلك يستطيع الأجنبي في حالة استمرار إقامته في البلاد الاستفادة من هذه النظرية القضائية ليتحايل على القانون بأن يتنازل عن الإيجار بمقابل كبير إلى شخص آخر مما سيؤدي تطبيقاً لهذه النظرية إلى بطلان تنازله والحكم على الأجنبي بالإخلاء وتأجير العين خالية من مالكها إلى المتنازل دون أدنى مخالفة للقانون من جانب هذا المالك[1].

٣ ـ من حيث المكان:

ونقصد تحديد نطاق تطبيق النظام القانوني للتأجير المفروش من حيث المكان هو تحديد المناطق التي يجوز فيها التأجير المفروش وكذلك عدد الوحدات المتاحة للمالك أو للمستأجر لتأجيرها مفروشة.

أ ـ في المصايف والمشاتي:

في المصايف والمشاتي وضح القانون الحدود التي يجوز فيها لكل من المالك والمستأجر تأجيره مفروشاً فنصت المادة ٤٤ من قانون ٧٧/٤٩ على أنه «مع عدم الإخلال بأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ يجوز للملاك ولمستأجري الأماكن

(١) في نفس هذا المعنى محمد خبري أبو الليل، السابق الإشارة إليه، جـ ١، ص ١٠٧٧.

الخالية في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأي المحافظ المختص تأجير الأماكن مفروشة طبقاً للشروط والأوضاع التي ينص عليها هذا القرار».

وقد صدر قرار وزير الإسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨ بتحديد المصايف والمشاتي وقد شمل مدينة الاسكندرية بأكملها باعتبارها مصيفاً كما حدد منطقة كنج مريوط حتى حدود العامرية من ناحية الجنوب الغربي كمشتى. كما حدد في المحافظات المختلفة المناطق التي تعتبر مصيفاً أو مشاتي. كما حدد القانون ما يجوز للمالك والمستأجر تأجيره مفروشاً في هذه الأماكن:

بالنسبة للمالك: لم يرد أي قيد في هذا القرار على حق المالك في التأجير المفروش في هذه المناطق سواء من حيث الوحدات التي يجوز للمالك تأجيرها مفروشة، أو من حيث المدة التي يجوز فيها هذا التأجير.

لكن نصت المادة الأولى من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكذلك المادة ١٣ من هذا القانون على أنه يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو التأجير المفروش في كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة **ترخص في إقامته أو يبدأ في إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون**[1] ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكن وفقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى».

ويجبر الكسر دائماً لصالح النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكن (م ١/٢ من اللائحة التنفيذية).

ويسري هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك (م ١٣/٢).

---

(١) نقض ١٦/١٢/١٩٨٢ الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ٤٩ ق. س ٣٣ ص ١١٦٢، ١٩/٤/١٩٩٥ الطعنان رقم ٣٧١٥، ٣٨٥٨ لسنة ٦٠ ق.

«ويمتنع على مصلحة الشهر العقاري والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة».

«ويقع باطلاً كل تصرف يخالف ذلك ولو كان مسجلاً» «وبعد تأجير النسبة المقررة طبقاً لهذه المادة يجوز للمالك التصرف في هذه النسبة كلها أو بعضها وفقاً للقواعد العامة» «وفي حالة بيع كامل العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة».

بالنسبة للمستأجر: وضعت المادة ٢/١ من القرار رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٧ بعض القيود. ولمعرفة هذه القيود يجب التفرقة بين فرضين:

الفرض الأول: في حالة ما إذا كان المستأجر مقيماً في المكان المعد مصيفاً أو مشتى، ففي هذا الفرض يتقيد في تأجيره لهذا المكان مفروشاً بمدة معينة، هذه المدة يجب ألا تتجاوز أربعة أشهر سنوياً خلال موسم الصيف أو الشتاء بحسب الأحوال.

الفرض الثاني: في حالة ما إذا كان المستأجر غير مقيم في المكان المعد مصيفاً أو مشتى فانه يلزم لإمكانية تأجير هذه الأماكن مفروشة لمدة أو لمدد مؤقتة خلال السنة أن يشغلون هذه الأماكن لمدة لا تقل عن شهر في السنة خلال الموسم[1].

ب ـ في غير المصايف والمشاتي:

حرص المشرع على أن يحكم تنظيم التأجير المفروش في غير المصايف والمشاتي حتى لا يكون ذلك وسيلة للتحايل على أحكام القانون خاصة ما يتعلق منها بالأحكام الخاصة بالأجرة وبالامتداد القانوني. ولذلك حدد القانون عدد الوحدات التي يجوز للمالك تأجيرها مفروشة وكذلك المستأجر.

---

(١) نقض ١٩٨٣/١/١٧ س ٣٤ ص ٢٤٧، ١٩٩٥/٦/١٩ الطعن رقم ١٨٧ لسنة ٥٨ ق.

- **بالنسبة للمالك**: أجاز القانون للمالك في هذه المناطق أن يؤجر وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه. واعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكاً واحداً بمعنى أنه لا يحق لهم جميعاً أن يؤجروا غير شقة واحدة مفروشة في كل عقار يملكونه (م ٣٩/ ١).

وهذا يعني أنه يجوز للمالك - بهذا المفهوم - تأجير شقق مفروشة مما يملكه بقدر عدد العقارات التي يملكها في المدينة الواحدة دون حد أقصى - ولكن ليسد القانون كل تحايل على هذا الحكم نصت المادة ٣٩/ ٣ على أنه إذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة في عقارات، فانه لا يكون للمالك في هذه الحالة سوى تأجير وحدتين مفروشتين في كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له، وذلك بنفس الشروط والأوضاع المبينة بهذه المادة». أي يكون له تأجير وحدة واحدة مفروشة بناء على الفقرة الأولى من المادة ٣٩ ووحدة أخرى في إحدى الحالتين أ، ب المنصوص عليهما في الفقرة الثانية من تلك المادة باعتبارهما استثنائين من القاعدة، وبذلك لا يستطيع ملاك الشقق المفرزة اعتبار كل شقة عقاراً وتأجيرها بهذه الصفة مفروشة باعتبارها الشقة الوحيدة في العقار الذي يملكه وتعديد ذلك دون حد أقصى[1]. كما قضت محكمة النقض بأن المقصود بالواحدة الواحدة هو الشقة الواحدة وليس تعدد الحجرات[2].

وبذلك جعل المشرع الحد الأقصى لما يجوز لمالك الشقق المفرزة في عقارات مختلفة أن يؤجره مفروشاً شقتين اثنتين فقط وما زاد عن ذلك يكون مخالفاً للقانون، وهذا لا يخل بطبيعة الحال بحق المالك في تأجير وحدة مفروشة في كل عقار يملكه دون أن تكون وحداته مملوكة ملكية مفرزة ودون حد أقصى (م ٣٩/ ١) كما أن لهذا المالك على سبيل الاستثناء أن يؤجر أيضاً

---

(١) في نفس هذا المعنى سليمان مرقس، جـ ٢، فقرة ٢٢٦ ص ٣٢٢.

(٢) نقض ١٨/ ١٢/ ١٩٨٨ الطعن رقم ١٩٨٥ لسنة ٥٢ ق، ١٤/ ٣/ ١٩٩٠ الطعن رقم ١٥٨٠ لسنة ٥٥ ق.

وحدة مفروشة في أحوال معينة نصت عليها المادة ٣٩/ ٢ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

ـ بعد صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

نصت المادة ١٣ من هذا القانون على إعطاء المالك الحق في تأجير ثلث وحدات المبنى مفروشاً إذا كان مكوناً من أكثر من وحدة .

هذا الحق قاصر على المباني التي يرخص في إقامتها أو يبدأ في إنشائها من تاريخ العمل بهذا القانون في ١٩٨١/٧/٣١ بحسب صريح نص تلك المادة[(١)] .

والحكمة من ذلك هو التشجيع على الاستثمار في مجال الإسكان وذلك للمساهمة في حل مشكلة الإسكان. وعلى ذلك فان المالك بالنسبة للمباني المقامة قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ له الحق في تأجير وحدة مفروشة فيها علاوة على حق تأجير وحدة أخرى على سبيل الاستثناء في الحالات المحددة في المادة ٣٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . كما أن المالك إذا اشترى عقاراً قائماً بعد العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يبقى له الحق في وحدة مفروشة فيه ووحدة أخرى في الأحوال الاستثنائية المحددة في المادة ٣٩ سالفة الذكر .

والرخصة المقررة في نص المادة ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قاصرة على الملاك من الأفراد أو شركات الأشخاص. ولذلك لا تنصرف هذه الرخصة إلى شركات الأموال والتي يبقى لها الحق في التأجير المفروش في الحدود المنصوص عليها في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

بالنسبة للمستأجر: حدد القانون الحالات التي يجوز فيها للمستأجر في غير المصايف والمشاتي أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً بغير إذن

---

(١) نقض ١٦/ ١٢/ ١٩٨٢ س ٣٣ ص ١١٦٢ .

المالك (م ٤٠ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧)[١].

ونص في الفقرة الأخيرة من المادة ٤٠ على أنه «وفي جميع الأحوال يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشاً على شقة واحدة في نفس المدينة. وقصر الاستفادة من حكم هذه المادة على مستأجري الأماكن الخالية فقط.

وقد أكد المشرع هذا القيد في المادة ٢١ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي تنص على أنه «يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشاً - بغير موافقة المالك على شقة واحدة في نفس المدينة. ويعتد في تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلي».

• وتعتبر محكمة النقض أن نص المادة ٢١ سالف الذكر لا يعدو أن يكون تعديلاً لما أوردته الفقرة الأخيرة من المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي أوردت في فقرتها الأولى الحالات التي يجوز فيها للمستأجر التأجير من الباطن خالياً أو مفروشاً بغير إذن المالك، وأن هذه المادة لا تتضمن سوى قيد على المستأجر إذ حظرت عليه هو وزوجته وأولاده القصر غير المتزوجين أن يؤجروا أكثر من شقة واحدة مفروشة بذات المدينة بغير إذن المالك. . .»[٢].

ثالثاً: تنظيمه

وسنعرض هنا لقيود التأجير المفروش، سواء الموضوعية بتجديد حالاته، أو الإجرائية التي فرضها القانون، ثم نعرض بعد ذلك لإثبات التأجير المفروش، وأخيراً لامتداد القانوني لإيجار المفروش.

---

(١) نقض ١٠/٤/١٩٨٩ الطعن رقم ١٦٢١ لسنة ٥٢ ق، ١٠/١/١٩٩٠ الطعن رقم ٢٢٨٨ لسنة ٥٩ ق.

(٢) نقض ٢٥/٦/١٩٨٧ الطعن رقم ١٣١ لسنة ٥٧ ق، ٢٠/٢/١٩٨٩ الطعن رقم ١١٠٣ لسنة ٥٢ ق، ٢٠/١٢/١٩٩٠ س ٤١ ص ١٩٥٨، ٨/٥/١٩٩١ الطعن رقم ١٩٤ لسنة ٥٤ ق.

ـ خصوصية هذا التنظيم:

يتميز الإيجار المفروش أنه لا تسري عليه أحكام تحديد الأجرة أو الامتداد القانوني المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن، وأن ينطبق عليها أحكام القواعد العامة في القانون المدني، ومن بينها انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته المتفق عليها خلال المادة ٥٩٨ مدني إلا إذا اشترط العاقدان أن ينبه أحد الطرفين على الآخر قبل انقضاء المدة في ميعاد معين فلا ينتهي العقد إلا إذا تم التنبيه في الميعاد المنصوص عليه في المادة ٥٦٣ مدني. ولما كان التنبيه يتم من جانب واحد فهو ينتج أثره بمجرد إظهار أحد المتعاقدين في التنبيه رغبته في إنهاء الإيجار باعتباره تصرفاً قانونياً من جانب واحد ويجوز للطرفين أن يتفقا على خلاف ذلك بأن يكون الإنهاء مقصوراً على أحدهما فقط دون الطرف الآخر فانه يتعين في هذه الحالة أن يصدر التنبيه من صاحب الحق في ذلك[1].

وإذا كانت المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ـ التي حلت محل المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ـ لم تستثن الأماكن المفروشة من الخضوع لأحكامها بصدد تحديد أسباب الإخلاء إلا أنها قررت عدم خضوع تلك الأماكن لحكم الامتداد بقوة القانون ومن ثم فان خضوعها لأسباب الإخلاء المحددة بهذه المادة لا يخل بالحق في طلب إنهاء العقد بانتهاء مدته، ومن ثم فلا تسري أحكام تحديد الأجرة والامتداد القانوني المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن على الأماكن المؤجرة المفروشة وإنما ينطبق عليها أحكام القواعد العامة في القانون المدني ومن بينها انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته المنعقد عليها عملاً بالمادة ٥٩٨ من القانون المدني مع مراعاة التنبيه بالإخلاء المنصوص عليه بالمادة ٥٦٣ مدني[2].

---

(١) نقض ١٣/ ٦/ ١٩٨٤ الطعن رقم ١٠٣٠ لسنة ٤٨ ق.

(٢) نقض ٢٢/ ٧/ ١٩٩٣ الطعن رقم ٣٥٣ لسنة ٥٩ ق، ٨/ ٥/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٢٩٧ لسنة ٦٠ ق، ١٩/ ٤/ ١٩٩٥ الطعنان رقم ٣٧١٥، ٣٧٥٨ لسنة ٦٠ ق، ٢٤/ ١٢/ ١٩٩٥ الطعن رقم ٢٤٥٣ لسنة ٦٢ ق.

ـ استثناء عقود إيجار المدارس والمستشفيات المفروشة وخضوعها للامتداد القانوني: استحدث المشرع في المادة ١٦ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حكمها ـ فيما يتعلق بخضوع عقود إيجار المدارس والمستشفيات المفروشة ـ ولو انتهت مدتها ـ للامتداد القانوني بالشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد. وهذا النص متعلق بالنظام العام يسري بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله طالما لم تستقر بعد بصدور حكم نهائي فيه[١].

والحكمة من تقرير هذا الحكم ـ وفقاً لما جاء بتقرير اللجنة المشتركة بين لجنة الإسكان ولجنة الشئون الدستورية والتشريعية ـ هي أن تلك الجهات تقدم خدمات عامة ومن ثم تكون أولى بالرعاية والدعم استمراراً لأداء رسالتها القومية.

كما أن عقد الإيجار المفروش يمكن أن يخضع للتجديد الضمني طبقاً لنص المادة ٥٩٩ من القانون المدني على أساس أن التجديد الضمني لعقد الإيجار يعتبر إيجاراً جديداً متميزاً عن الإيجار السابق إلا أنه يتصل به أوثق الصلة فهو ينعقد بنفس الشروط التي انعقد بها الإيجار السابق فيما عدا المدة فلا يعتبر الإيجار لمثل مدة العقد المنتهي بل لمدة أخرى غير معينة. ويسري عليه حكم المادة ٥٦٣ من القانون المدني ويعتبر هذا التجديد الضمني للعقد إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي[٢].

١ ـ قيود التأجير المفروش:

وهذه القيود قد تكون موضوعية وتتمثل في الحالات التي يجوز فيها

---

(١) نقض ٢٣/٣/١٩٨٩ الطعن رقم ٦٨٨ لسنة ٥٢ ق، ١٦/٦/١٩٩١ الطعن رقم ٣٩٦٢ لسنة ٦٠ ق.

(٢) نقض ١٣/٦/١٩٨٤ الطعن رقم ١٠٣٠ لسنة ٤٨ ق، نقض ٢٣/٢/١٩٩٣ الطعنان رقما ٧٦٦، ٧٧٣ لسنة ٥٦ ق هيئة عامة س ٣٩ ع ٢ ص ٨٦٦.

التأجير المفروش، أو قد تكون إجرائية تتمثل في وجود قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية المختصة.

أ ـ القيود الموضوعية وجزاءها:

وسنعرض للقيود الموضوعية على المالك والمستأجر في التأجير المفروش.

(أولاً): بالنسبة للمالك:

ـ القاعدة العامة: لا يجوز للمالك في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه. ويعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكاً واحداً في صدد تطبيق هذا الحكم (م ١/٣٩ قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) على النحو السابق بيانه.

ـ الاستثناء من القاعدة:

وقد أوردت المادة ٢/٣٩ من القانون سالف الذكر ثلاثة استثناءات من هذه القاعدة وأضافت إليهم المادة ٤٤ من نفس القانون استثناء رابع.

فنصت المادة ٢/٣٩ على أنه «استثناء من ذلك (من القاعدة السابقة) يجوز للمالك أن يؤجر **وحدة أخرى** مفروشة في أي من الأحوال أو الأغراض الآتية:

الاستثناء الأول: التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الاقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب، أو الأجانب المرخص لهم بالعمل أو بالإقامة بجمهورية مصر العربية.

الاستثناء الثاني: التأجير للسائحين الأجانب أو لإحدى الجهات المرخص لها في مباشرة أعمال السياحة بغرض إسكان السائحين وذلك في المناطق التي يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص.

واعتبرت محكمة النقض أن المرجع في تحديد المناطق السياحية التي يجوز فيها التأجير مفروشاً هو قرار وزير السياحة رقم ٢٨١ لسنة ١٩٧٨ والمعدل

بالقرار رقم ٨١ لسنة ١٩٨٧[١].

● يتضح من ذلك أن للمالك فوق حقه الأصلي في تأجير وحدة مفروشة في كل عقار يملكه، أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في كل عقار يملكه لأحد الغرضين المشار إليهما في الاستثنائين السابقين. فكما يتعدد حقه الأصلي في تأجير وحدة مفروشة في كل عقار يملكه دون قيد أو شرط، كذلك يتعدد حقه الاستثنائي في تأجير وحدة مفروشة أخرى في كل عقار يملكه لأحد الغرضين سالفي الذكر[٢] ويستوي في ذلك أن يكون تأجيره تلك الوحدات المفروشة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض[٣].

الاستثناء الثالث: يكون للمالك إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة أن يؤجر مسكنه الذي يملكه مفروشاً أو خالياً. وعلى المالك أن يخطر المستأجر لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية، وبشرط أن يمنح المستأجر أجلاً مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى مالكها، وإلا اعتبر شاغلاً للعين دون سند قانوني وذلك أياً كانت مدة الإيجار المتفق عليها (الفقرة الأخيرة من المادة ٣٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

وهذا الاستثناء كما هو واضح رهين بإقامة المالك في الخارج بصفة مؤقتة ولم يضع المشرع معياراً لصفة التأقيت يفرق بين الإقامة المؤقتة وبين الإقامة الدائمة، ولذلك تعتبر هذه وتلك من أمور الواقع. يستقل قاضي الموضوع في استخلاص هذا الوصف من ظروف الدعوى وملابساتها، مما لا معقب عليه فيها من محكمة النقض، ما دامت أقامته على أسباب سائغة تكفي لحمله[٤] والأصل

---

(١) نقض ٦/٦/١٩٩٣ الطعن رقم ٢٠٨٥ لسنة ٥٨ ق.

(٢) وهذا ما أوضحه صراحة تقرير لجنة الإسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب انظر سليمان مرقس، جـ ٢، فقرة ٢٢٧ ص ٣٢٧ هامش ١٤.

(٣) نقض ٨/٦/١٩٨٩ الطعن رقم ١٦٥٩ لسنة ٥٣ ق.

(٤) نقض ٣١/١/١٩٨٥ الطعن رقم ١٣٨٦ لسنة ٤٩ ق، ٦/١/١٩٨٦ الطعن رقم ١٠٤١ لسنة ٥١ ق، ١٠/١/١٩٩٣ الطعن رقم ٢١٣ لسنة ٥٨ ق، وهذه الأحكام صادرة بصدد=

في الإقامة بالخارج أنها مؤقتة وعلى من يدعي خلافه إقامة الدليل[١]. وعلى ذلك يجب على طرفي العلاقة احترام حدود هذا الاستثناء بحيث إذا ما انتهت الإقامة المؤقتة في الخارج وعاد المالك إلى الجمهورية تعين إنهاء هذا التأجير، فعلى المالك أن يخطر المستأجر بعودته وبرغبته في إنهاء تلك العلاقة طبقاً لما هو مقرر قانوناً في هذا الصدد، وكذلك على المستأجر أن يرد العين إلى المالك في ظرف ثلاثة أشهر من تاريخ الإخطار المنصوص عليه، وإن لم يفعل المالك ذلك يكون مخالفاً لقانون إيجار الأماكن ويستوجب الجزاء المنصوص عليه على نحو ما سنرى. وإذا أخل المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة إليه عند انتهاء مهلة الثلاثة أشهر التي تبدأ من وقت إخطاره بعودة المالك من الخارج، انتهى عقده بقوة القانون في نهاية تلك المدة وأصبح شاغلاً للعين دون سند وجاز طرده بهذه الصفة بموجب حكم من قاضي الأمور المستعجلة[٢].

لكن هذا الاستثناء من ناحية أخرى، يتسع نطاقه ليشمل تأجير المالك لسكنه مفروشاً أو خالياً في حالة إقامته المؤقتة في الخارج. وبذلك يكون القانون قد استثنى هذه الحالة من حكم الامتداد القانوني طبقاً للقاعدة العامة في التأجير حالياً في قانون إيجار الأماكن وذلك للتيسير على الملاك إلى جانب مراعاة صالح المستأجرين بتوفير المزيد من فرص السكن أمامهم ولو كانت لمدة مؤقتة[٣]. ولكن يعتبر هذا الحكم مستحدثاً على خلاف الأصل المقرر في جميع قوانين الإيجار الاستثنائية المتعاقبة وهو الامتداد القانوني لإجارة الأماكن الخالية والذي تنظمه قاعدة آمرة متعلقة بالنظام العام باعتباره الركيزة الأساسية التي تكفل حماية المستأجر، ولذلك يتعين إعمال هذا النص المستحدث في نطاقه الغاية

= إقامة المستأجر المؤقتة في الخارج ولكنها تتعلق بنفس الموضوع.

(١) في نفس هذا المعنى نقض ٢٩/ ٤/ ١٩٩١ الطعن رقم ١١٢٦ لسنة ٥٥ ق، وإن كان ذلك بخصوص المستأجر المقيم في الخارج.

(٢) سليمان مرقص، جـ ٢ فقرة ٢٢٦ ص ٣٣٣.

(٣) نقض ٢٥/ ٣/ ١٩٨٢ الطعنان ٢٩٥، ٣١١ لسنة ٥١ ق.

منه وسريانه بأثر مباشر على وقائع التأجير التي تجد بعد العمل به حتى لا يمس قاعدة الامتداد القانوني لإجارة الأماكن الخالية المتعلقة بالنظام العام»[1].

في المصايف والمشاتي: تنص المادة ٤٤ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «مع عدم الاخلال بأحكام المادتين ٣٩ و ٤٠ يجوز للملاك ولمستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي التي يصدر تحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأي المحافظ المختص تأجير الأماكن المفروشة طبقاً للشروط والأوضاع التي ينص عليها هذا القرار».

وقد صدر قرار وزير الإسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨ بتحديد المصايف والمشاتي المشار إليها ولم يرد فيه أي قيد على حق المالك في التأجير المفروش في هذه المناطق سواء من حيث الوحدات أو من حيث المدة التي يجوز فيها التأجير مفروشاً وذلك على خلاف مستأجري الأماكن الخالية على النحو الذي سوف نراه فيما بعد. ويرجع ذلك إلى أن الطلب على السكن المفروش في هذه الأماكن وفي هذه المواسم يتزايد بشكل غير عادي ولذلك كان من اللازم أن يطلق المشرع يد الملاك في هذه الحالة للاستعداد لمواجهة هذا الطلب الاستثنائي وذلك للتيسير على رواد هذه الأماكن. وفي الغالب أن هذا الطلب الاستثنائي على السكن المفروش يكون خلال مواسم التصييف أو الإشتاء وما يلبث أن ينحسر أو ينعدم في خلاف هذه المواسم.

ـ إتساع نطاق التأجير المفروش بالنسبة للملاك بعد القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بالنسبة للمباني التي يرخص في إقامتها أو يبدأ في إنشائها بعد تاريخ العمل بهذا القانون[2]:

تنص المادة ١٣ من هذا القانون على أنه «يحظر على الملاك من الأفراد

(١) نقض ٢٨/٢/١٩٨١ الطعن رقم ١٤٠٥ لسنة ٥٠ ق، ٢٥/٣/١٩٨٢ الطعنان ٢٩٥، ٣١١ لسنة ٥١ ق.

(٢) نقض ١٦/١٢/١٩٨٢ س ٣٣ ص ١١٦٢.

وشركات الأشخاص من أن يعرضوا للتمليك للغير أو للتأجير المفروش في كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص في إقامته أو يبدأ في إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى، وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكن وفقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى».

يتضح من ذلك أن المباني التي يرخص في إقامتها أو يبدأ في إنشائها بعد تاريخ العمل بهذا القانون (٣١/٧/١٩٨١) وتكون مكونة من أكثر من وحدة واحدة يكون لملاكها أن يؤجروا فيها مفروشاً في غير الاستثناءات السابقة وحدة أو وحدات بشرط ألا تزيد مساحة هذه الوحدات التي يؤجرها مفروشة عن ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وألا يخل ذلك بنسبة الثلثين المخصصة لأغراض السكن بموجب حكم الفقرة الأولى من المادة الأولى من قانون ١٣٩ لسنة ١٩٨١.

- جزاء مخالفة المالك لقيود التأجير المفروش:

تنص المادة ١/٧٨ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا يتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المواد ٣٩، ٤٠، ٤١ من هذا القانون».

وقد ألغت المادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ العقوبة المقيدة للحرية وبالتالي أصبح المالك الذي يخالف أحكام التأجير يعاقب بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا يتجاوز خمسمئة جنيه.

كما أن المادة ٢٥ من نفس هذا القانون نصت على الجزاء المدني في هذه الحالة فقضت بأن «يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر».

«وفضلاً على الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تقضي المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن ويرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان بداله مقتضى».

يتضح من هذا النص أن البطلان المقرر في هذه الحالات هو البطلان المطلق ولذلك يستطيع أن يتمسك به كل ذي مصلحة كما يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها. وبناء عليه فانه يجوز للمستأجر المفروش في العقد الصادر من المالك بالمخالفة لتنظيم التأجير المفروش أن يطالب ببطلان عقده وبالتعويض لما أصابه من ضرر من جراء مخالفة الأحكام القانونية فإذا توافرت شروط البطلان تقضي المحكمة به ويعاد المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد بالنسبة لعقد الإيجار المفروش وتحكم له بالتعويض عن الضرر الذي أصابه نتيجة مخالفة أحكام القانون، ويكون التعويض العيني في هذه الحالة هو خير وسيلة فتحكم المحكمة له بتأجير العين خالية. وترى محكمة النقض في ذلك تطبيقاً لنظرية تصحيح العقد الباطل كما سبق أن رأينا[1].

(ثانياً): بالنسبة للمستأجر:

ـ **القاعدة العامة**: لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة ووفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا في حالات استثنائية نصت عليها المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وقبل التعرض لهذه الاستثناءات يجب أولاً أن نحدد الشروط الواجب توافرها في المستأجر للاستفادة من هذه الاستثناءات.

---

(١) نقض ١٤/ ٤/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٧٤٤٨ لسنة ٦٣ ق وذلك بصدد تأجير المالك الأجنبي مفروشاً على خلاف أحكام القانون وانظر تعليقنا على هذا الحكم فيما سبق.

- الشروط الواجب توفرها في المستأجر للاستفادة من هذه الاستثناءات:

يجب أن نحدد المركز القانوني للمستأجر والشروط الواجب توافرها فيه حتى يستطيع الاستفادة من هذ الاستثناءات:

(١) يجب أن نذكر قبل كل شيء أن المستأجر يستمد رخصة التأجير خالياً أو مفروشاً للمكان الذي يؤجره من القانون وبالتالي ليس في حاجة إلى إذن المالك في هذه الحالات حصراً[١]. ولذلك نجد أن التأجير من الباطن المسموح به من المالك لا يتقيد بالقيود والحالات الواردة في نص المادة ٤٠ على النحو السابق بيانه[٢].

(٢) أن هذه الرخصة مقررة لمستأجري الوحدات الخالية فقط وذلك تجنباً من أن يقوم المستأجر المفروش بإعادة التأجير مفروشاً في حين أن شخص المستأجر محل اعتبار بوصفه أميناً على المنقولات والمفروشات التي توضع تحت يده[٣]. وهذه الرخصة تعطى للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً. ولذلك إذا استعمل المستأجر هذه الرخصة في التأجير مفروشاً سرت على الإجارة الصادرة منه أحكام إجارة المفروش، وأهمها عدم الخضوع للأجرة القانونية وعدم سريان الامتداد القانوني. أما إذا استعمل هذه الرخصة في التأجير خالياً خضعت إجارته لأحكام التأجير خالياً بما فيها الخضوع للأجرة القانونية مع إضافة زيادة عليها بما يقابل مزية التأجير من الباطن (سواء اقتضاها منه المالك أو لم يقتضيها) وكذلك الامتداد القانوني المقررة بالمادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة

(١) نقض ١٠/٤/١٩٨٩ الطعن رقم ١٦٢١ لسنة ٥٢ ق، ١٠/١/١٩٩٠ الطعن رقم ١٢٨٨ لسنة ٥٩ ق.

(٢) نقض ١٠/٤/١٩٩٤ الطعن رقم ٣٦٩١ لسنة ٥٩، وأيضاً نقض ٢٠/١٢/١٩٩٠ الطعن رقم ٣ لسنة ٥٦ ق.

(٣) نقض ٢٩/٣/١٩٩٥ الطعن رقم ١٣٨٨ لسنة ٦٢ ق.

١٨ من القانون ١٣٦ سنة ١٩٨١ فيما عدا الحالة المنصوص عليها في المادة ٤٠ (أ) التي قرر فيها المشرع بنص خاص ليس فقط عدم سريان الامتداد القانوني بل أجاز صراحة للمستأجر الأصلي إنهاء الإجارة قبل مدتها إذا عاد للإقامة في الجمهورية بشرط إخطاره المستأجر من الباطن بذلك وإمهاله ثلاثة أشهر من وقت الإخطار[1].

(٣) يشترط في جميع الحالات ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشاً بغير موافقة المالك على شقة واحدة في نفس المدينة (الفقرة الأخيرة من المادة ٤٠ بعد تعديلها بالمادة ٢١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)[2] وهذا يعني أن المستأجر لا يجوز له الجمع بين الاستثناءات المقررة له فليس له هو وأسرته على النحو المحدد في النص إلا أن يؤجر شقة واحدة في نفس المدينة استناداً إلى أحد الحالات المسموح له فيها بذلك.

ـ الاستثناءات على القاعدة:

تنص المادة ٤٠ على أنه «لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً في الحالات الآتية:

ـ الاستثناء الأول: التأجير من الباطن مفروشاً من جانب المستأجر المقيم في الخارج بصفة مؤقتة. أما إذا كانت إقامته بصفة مستديمة فلا يحق له الإفادة من هذه المزية الاستثنائية. وإذا لم يضع هذا النص معياراً لصفة التأقيت

---

(١) سليمان مرقص، جـ ٢ فقرة ٢٣٠ ص ٣٥٤.

(٢) نقض ٨/ ٥/ ١٩٩١ الطعن رقم ١٩٤ لسنة ٥٤ ق، وأيضاً نقض ٢٥/ ٦/ ١٩٨٧ الطعن رقم ١٣١ لسنة ٥٧ ق، ٢٠/ ٢/ ١٩٨٩ الطعن رقم ١١٠٣ لسنة ٥٢ ق، ٢٠/ ١٢/ ١٩٩٠ س ٤١ ص ١٩٥٨.

يفرق بين الإقامة المؤقتة وبين الإقامة الدائمة. وكانت هذه وتلك من أمور الواقع، فإن من حق محكمة الموضوع أن تستخلص هذا الوصف من ظروف الدعوى وملابساتها، بما لا معقب عليها فيه من محكمة النقض، ما دامت قد أقامته على أسباب سائغة تكفي لحمله[1] والأصل في الإقامة بالخارج أنها مؤقتة ما لم يثبت طالب الإخلاء خلاف ذلك[2].

ويتعين على المستأجر للاستفادة من هذه المزية بغير إذن المؤجر ولو تضمن عقد الإيجار شرط الحظر من التأجير من الباطن، أن يقيم الدليل على أن تأجيره للعين من الباطن كان بمناسبة إقامته الموجودة خارج البلاد، وذلك بكافة طرف الأثبات القانونية باعتبارها واقعة مادية. وهذا يعني أن مجرد سفر المستأجر الأصلي للإقامة المؤقتة بالخارج لا يعتبر كافياً وحده بطريق اللزوم للقول بأنه كان هو الباعث على التأجير من الباطن، إذ يجوز للمستأجر من الباطن وعلى ما جرى به نص المادة ٣/٢٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إثبات أن التأجير له كان لمدة غير محددة وغير موقوته بسفر المؤجر إلى الخارج بكافة طرق الإثبات[3].

- وهذه المزية المقررة للمستأجر المصري في تأجير المكان المؤجر له للغير من باطنة مفروشاً أو خالياً في حالة إقامته خارج الجمهورية بصفة مؤقتة إن النص عليها قد جاء صريحاً وعاماً دون تخصيص للغرض من استعمال العين المؤجرة فانه يسري على كافة الأماكن سواء كانت معدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض إذ لا محل لتقييد مطلق النص دون قيد وقصره على الأماكن المؤجرة

---

(١) نقض ١٩٨٥/١/٣١ الطعن رقم ١٣٨٦ لسنة ٤٩ ق، ١٩٨٦/١/٦ الطعن رقم ١٠٤١ لسنة ٥١ ق، وأيضاً نقض ١٩٧٨/١١/٢٩ س ٢٩ ص ١٨١٩، ١٩٩٣/١/١٠ الطعن رقم ٢١٣ لسنة ٥٨ ق.

(٢) نقض ١٩٨٠/٣/٥ س ٣١ ص ٧٣٠، ١٩٨٤/١٢/١٢، س ٣٥ ص ٢٠٧٨، ٢٩/٤/ ١٩٩١ الطعن رقم ١١٢٦ لسنة ٥٥ ق.

(٣) نقض ١٩٩٣/١٠/٢١ الطعن رقم ٢١٥٠ لسنة ٥٣ ق.

لغرض السكن فحسب[1].

ـ لكن إذا كان المشرع قد أباح للمستأجر المصري المقيم بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر المكان المؤجر له من الباطن مفروشاً أو خالياً إلا أن ذلك لا يخول له الحق في التنازل عن الإيجار للغير، لأن هذه المزية تقررت على سبيل الاستثناء وبالتالي لا يجوز التوسع فيها أو القياس عليها[2].

كما أن هذه المزية قاصرة على فترة التواجد بالخارج فقط فإذا تم التأجير مفروشاً أو خالياً دون إذن من المالك ودون أن يكون المستأجر مقيماً مؤقتاً في الخارج يثبت للمؤجر الحق في طلب إخلاء العين ولو ثبت أن المستأجر كان مقيماً في الخارج قبل واقعة التأجير من الباطن أو حتى لو تحقق له في فترة لاحقة لذلك الإقامة في الخارج بصفة مؤقتة لأن العبرة بالإقامة في الخارج بصفة مؤقتة وقت التأجير من الباطن مفروشاً أو خالياً[3].

ـ إجراءات إخلاء العين:

على المستأجر الأصلي في هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية، بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلاً مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى المستأجر الأصلي وإلا اعتبر شاغلاً للعين دون سند قانوني، وذلك أياً كانت مدة الإيجار المتفق عليه (م ٤٠ (أ) من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧).

---

(١) نقض ٣٠/١٢/١٩٨٧ س ٣٨ ص ١٢٠٧، ٢٩/٤/١٩٩١ الطعن رقم ١١٢٦ السنة ٥٥ ق، ٢٠/٢/١٩٩٣ الطعن رقم ٢٣٨٠ لسنة ٥٩ ق، ٥/١/١٩٩٥ الطعن رقم ٧٩٣٩ لسنة ٦٤ ق.

(٢) في نفس هذا المعنى نقض ٢٠/١٢/١٩٩٣ الطعن رقم ٢٣٨٠ لسنة ٥٩ ق، ٥/٧/١٩٩٥ الطعن رقم ٧٩٣٩ لسنة ٦٤ ق.

(٣) في نفس هذا المعنى نقض ٣٠/١٢/١٩٨٢ س ٣٣ ص ١٢٦٤.

- ويترتب على قيام المستأجر الأصلي بالإخطار إنهاء عقد الإيجار من الباطن بقوة القانون في نهاية مدة الثلاثة أشهر من تاريخ إخطار المستأجر من الباطن وتتجرد يد هذا الأخير من سندها القانوني ويلتزم بإخلاء العين. وإذا لم يشترط القانون لترتيب هذا الأثر أن يتضمن عقد الإيجار ما يفيد أن التأجير قد تم بسبب إقامة المستأجر مؤقتاً بالخارج أو ثبوت علم المستأجر من الباطن بهذه الواقعة[1]، ومن ثم فانه يكفي لإعمال حكم النص المشار إليه أن يقيم المستأجر الأصلي الدليل على أن تأجيره للعين المؤجرة له كان بمناسبة إقامته الموقوتة خارج البلاد، وذلك بكافة طرق الأثبات القانونية، ولمحكمة الموضوع السلطة التامة في تقدير الأدلة المقدمة لها واستخلاص سبب التأجير من كافة الظروف والملابسات المحيطة بواقعة الدعوى دون رقابة من محكمة النقض عليها في ذلك متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة مؤدية للنتيجة التي انتهت إليها[2].

يتضح من ذلك أن هذا الاستثناء مؤقت ورهين بإقامة المستأجر الأصلي بالخارج بصفة مؤقتة. وعلى ذلك يجب على طرفي العلاقة احترام حدود هذا الاستثناء، بحيث إذا ما انتهت الإقامة المؤقتة في الخارج وعاد المستأجر الأصلي إلى الجمهورية تعين إنهاء هذا التأجير، فعلى المستأجر الأصلي أن يخطر المستأجر من الباطن لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلاً مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى المستأجر الأصلي. فإذا تراخى المستأجر في إخطار المستأجر من الباطن على هذا النحو فان تأجير العين يصبح تأجيراً من الباطن بالنسبة للمؤجر ولا سند له

(١) انظر عكس ذلك سليمان مرقس، جـ ٢، فقرة ٢٢٩ ص ٣٤٤.
(٢) نقض ٣٠/١٢/١٩٨٧ الطعن رقم ١٧٢٧ لسنة ٥٠ ق، ١٠/٢/١٩٨٨ الطعن رقم ٨٣١ لسنة ٥٨ ق. ١٨/١١/١٩٩٣ الطعن رقم ٦٧٦١ لسنة ٦٢ ق.

من القانون مما يخوله طلب فسخ عقد الإيجار الأصلي والإخلاء[1] وعند وفاة المستأجر الأصلي فان الالتزام بالإخطار ينتقل إلى أقاربه الذين يستمر عقد الإيجار لصالحهم طبقاً للمادة ١/٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ومن ثم فان قعدوا عن الوفاء به صار تأجير العين من الباطن في حق المالك، معقوداً في غير الحالات التي يجيزها القانون، فيحق له طلب إخلائها[2]. لكن إذا تأخر المستأجر الأصلي في توجيه الإخطار بالإخلاء بعد عودته إلى المستأجر من الباطن فان ذلك لا يخول هذا الأخير حقاً في امتداد عقده لمدة غير محددة. كما أن هذا التأخير بمجرده لا يعد دليلاً على تنازل المستأجر عن حقه في إخلاء العين. والمؤجر وحده هو صاحب المصلحة في التمسك بالآثار المترتبة على تراخي المستأجر الأصلي في توجيه الإخطار المذكور إلى المستأجر الباطن[3] وعقد الإيجار المفروش الصادر من المؤجر ـ مالكاً أو مستأجراً ـ لسبب إقامته بالخارج لا يلحقه الامتداد القانوني مهما استطالت مدته[4].

كما أنه إذا أخل المستأجر من الباطن بالتزامه برد العين المؤجرة إلى المستأجر الأصلي عند انتهاء مهلة الثلاثة أشهر التي تبدأ من وقت إخطاره بعودة المستأجر من الخارج ـ انتهى عقده بقوة القانون وأصبح شاغلاً للعين دون سند ـ وجاز طرده بهذه الصفة بموجب حكم من قاضي الأمور المستعجلة.

الاستثناء الثاني: إذا كان المستأجر مـزاولاً لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجر جزءاً من المكان المؤجر له لهذا

---

(١) نقض ١٢/٧/١٢/١٩٩٢ الطعن رقم ٢٨٢ لسنة ٥٨ ق.
(٢) نقض ١٧/ ٤/١٩٨٦ الطعن رقم ١٦٣٢ لسنة ٥٥ ق.
(٣) نقض ٣٠/١٢/١٩٨٧ الطعن رقم ١٧١٧ لسنة ٥٠ ق.
(٤) نقض ١٠/١٢/١٩٨٧ الطعن رقم ٤٩٦ لسنة ٥٠ ق، ١٠/٢/١٩٨٨ الطعن رقم ٨٣١ لسنة ٥٧ ق.

الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته.

يتضح من هذا النص أن الرخصة الممنوحة للمستأجر يشترط لممارستها ثلاثة شروط:

(١) أن يكون المستأجر قد استأجر العين لمزاولة مهنة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو تضر بالصحة، وقد جاء النص في هذا الصدد مطلقاً وبالتالي فانه لا يجوز استبعاد - وذلك على خلاف ما جاء بالمذكرة الإيضاحية لمشروع القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - من يتخذ التجارة حرفة له من نطاق تطبيقه، لأن ذلك يعتبر تقييداً لمطلق النص وتخصيصاً لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز، لأنه متى كان النص واضحاً وصريحاً جلياً قاطعاً في الدلالة على المراد منه فلا محل للخروج عليه أو تأويله بدعوى الاستهداء بالمراحل التشريعية التي سبقته أو بالحكمة التي أملته وقصد الشارع منه لأن محل هذا البحث إنما يكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه[١] لكن يجب في جميع الأحوال أن يكون البيان المتعلق بالمهنة أو الحرفة مستنداً إلى مصدر ثابت ومعلوم[٢].

مفهوم الحرفة غير المقلقة للراحة من الأمور النسبية التي تخضع في تقديرها لقاضي الموضوع دون معقب عليه متى أقام قضاءه على أسباب سائغة. كما أن خضوع المكان لقانون المحال المقلقة للراحة لا يستلزم حتماً اعتباره مقلقاً للراحة إذ العبرة بواقع الحال[٣] أما مفهوم الحرفة أو

---

(١) نقض ٢٧/٢/١٩٨٠ س ٣١ ص ٦٣٩، ٢٧/٥/١٩٨٢، الطعن رقم ١١٣٠ لسنة ٤٨ ق، ٢٨/١١/١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٣١، ٦/٦/١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٥٤٥.

(٢) ٢٢/٢/١٩٨٩ الطعن رقم ٢٠٢٠ لسنة ٥١ ق، وقد قضت محكمة النقض بأن الغرف التجارية لا ينطبق عليها الاستثناء لأنها لا تزاول مهنة أو حرفة بالمعنى المقصود من ذلك، وأنها لا تعدو أن تكون هيئات تمثل في دوائر اختصاصها المصالح التجارية والصناعية والإقليمية لدى السلطات العامة.

(٣) نقض ٦/٦/١٩٨٤ الطعن رقم ١٩٥ لسنة ٤٥ ق، ٨/٦/١٩٨٧ الطعن رقم ٢١٢١ لسنة =

المهنة غير المضرة بالصحة فان ذلك يخضع لمعايير طبية وفنية لذلك يجب على القاضي أن يتثبت من ذلك وله أن يستعين في سبيل ذلك برأي الخبراء.

(٢) أن يكون التأجير من الباطن لمزاولة مهنة أو حرفة ولو اختلفت عن مهنة أو حرفة المستأجر استثناء من الشرط المانع من التأجير من الباطن. فيجوز لمحل «كوافير» أن يؤجر جزء من المحل ليزاول فن تجارة الخردوات[١]، أو أن طبيب يؤجر جزء من عيادته لممارسة مهنة المحاماة[٢] أو العكس.

(٣) ـ أن يكون التأجير من الباطن جزئياً أي وارداً على جزء من المكان المؤجر لا كله، ومن ثم لا يجوز تأجير كل المكان من الباطن، وإلا تطلب الأمر موافقة صريحة كتابية من المالك[٣] فإذا تخلى المستأجر عن العين المؤجرة له كلها ـ دون موافقة المالك ـ من شأنه أن يتحقق به إحدى الصور التي تجيز للمؤجر طلب لإخلاء العين عملاً بالمادة ١٨/حـ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١[٤] ولا يجوز للمستأجر الجمع بين الموافقة من المالك على التأجير الجزئي والرخصة الممنوحة بمقتضى نص المادة ٤٠/ (د) لأن كليهما ينصرف

= ٥٠ ق، ١٩٨٩/١/٨ الطعن رقم ١٦٥٨ لسنة ٥٤ ق، وأيضاً نقض ١٩٨٠/٣/٢٩ الطعن رقم ٦٢/١ لسنة ٤٩ ق.

(١) نقض ١٩٨٨/٥/١٢ الطعن رقم ١٥٦٦ لسنة ٥٢ ق، ١٩٨٩/١٢/٢٣ الطعن رقم ٢٠٢٠ لسنة ٥١ ق، ١٩٩١/١١/٢١ الطعن رقم ٢١١٦ لسنة ٥٤ ق.

(٢) نقض ١٩٩٤/١/٢٦ الطعن رقم ٤١٠ لسنة ٥٤ ق، وقد قضت محكمة النقض بأن لا تعارض بين قيام حق المستأجر في تأجير جزء من العين طبقاً لنص المادة (٤٠/ب) وبين الحق المقرر له بمقتضى قانون المنشآت الطبية (م ٥ من قانون المنشآت الطبية برقم ٥١ لسنة ١٩٨١).

(٣) نقض ١٩٩٠/٣/١٢ الطعن رقم ٢٠١٢ لسنة ٥٥ ق.

(٤) نقض ١٩٨٩/٢/٢٣ الطعن رقم ٢٠٢٠ لسنة ١ ق، ١٩٨٨/٥/٢٩ الطعن رقم ٥٧٥ لسنة ٥٧ ق.

معناه إلى إباحة التأجير الجزئي وليس التأجير الكلي للعين[١].

ومما تجدر ملاحظته أن يتعين الالتزام بحدود هذا النص وعدم إطلاقه لينطبق على حالة التنازل عن الإيجار لاختلاف حكمه وآثاره عن حالة التأجير من الباطن، فضلاً عن أنه نص استثنائي لا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه، فيظل المنع من التنازل الوارد بنص القانون سارياً بالنسبة لغير ما أذن به. كما لا يقدح في ذلك نص المادة ١/٥٩٤ مدني والتي تسوي بين التأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار في حالة منع المستأجر من أيهما إذ أن حكمه قاصر على ما ورد فيه فلا ينصرف إلى حالة منح المستأجر إحداهما دون الأخرى[٢].

- إنطباق نص المادة ٤٠/ (ب) بأثر فوري مباشر:

الأصل، وإعمالا لمبدأ عدم رجعية القوانين المقرر في المادة ١٧٨ من الدستور، أن القانون يسري بأثر مباشر على الوقائع والمراكز القانونية التي تجد بعد نفاذه كما تسرى قواعده الآمرة على ما لم يكتمل من العناصر والآثار والوقائع التي حدثت في ظل قانون سابق. لأنه من الثابت إذا كان القانون الجديد لا يجوز أن يمتد سلطانه إلى الماضي بحيث يعبث بما استقر من مراكز قانونية فانه أيضاً لا يجوز للقانون القديم أن يبسط سلطانه ويحكم إلى ما لا نهاية الأوضاع التي بدأت في ظله وامتدت آثارها ولم تستقر بصدور حكم نهائي وحتى العمل بالقانون الجديد. ولذلك فان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقد انتظم قواعد آمرة تسري بأثر مباشر فور نفاذه، ومن بينها ما نصت عليه المادة ٤٠ من أحكام[٣].

---

(١) نقض ٢٥/ ١٠/ ١٩٩٠ الطعن رقم ٦٤٥ لسنة ٥٦ ق.

(٢) نقض ٢٨/ ١١/ ١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٧٣١، وأيضاً نقض ٨/ ٦/ ١٩٨٧ الطعن رقم ٢١٢١ لسنة ٥٠ ق، ٥/ ٤/ ١٩٩٠ الطعن رقم ٢٤٠١ لسنة ٥٤ ق، ٣/ ٥/ ١٩٩٠ والطعن رقم ٢١٢١ لسنة ٥٥ ق، ١٦/ ١/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٢٢٧٨ لسنة ٥٩ ق.

(٣) نقض ٢٧/ ٢/ ١٩٨٠ س ٣١ ص ٦٣٩، ٢٧/ ٥/ ١٩٨٢ الطعن رقم ١١٣٠ لسنة ٤٨ ق، ١٨/ ١١/ ١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٧٣١، ٦/ ٦/ ١٩٨٤ س ٣٥ ص ١٥٤٥، ٨/ ١١/ ١٩٩٥ =

الاستثناء الثالث:

إذا أجر المستأجر المكان المؤجر له كله أو جزء منه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم. وإذا كان حق المستأجر في التأجير مفروشاً في المصايف والمشاتي مقيد بمدة محددة، لا تتجاوز أربعة شهور سنوياً، إلا أن حقه في التأجير لسكن الطلبة جاء مطلقاً من القيد الزمني[1].

لكن يشترط لاستفادة المستأجر من هذه الرخصة أن يكون الطلاب الذي يؤجر لهم يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم، أي تكون المعاهد التي يلحق بها الطلبة بعيدة عن المدن التي يقيم فيها أسرهم[2]. كما يجب أن يكون هؤلاء الطلاب في مرحلة يحتملون فيها الاغتراب عن أسرهم والقيام على أمور أنفسهم دون حاجة إلى إشراف أو معاونة من ذويهم[3] ولا يغير من ذلك إطلاق النص في صياغته لفظ «الطلاب» لأن هذا القيد يتفق مع الحكمة من التشريع، وورود النص استثناءً من القواعد العامة في قوانين إيجار الأماكن من الباطن، مما يتعين أخذه بقدره وعدم التوسع في تفسيره حتى لا يتخذ سبيلاً لمخالفة الحظر[4] وفي نفس هذا الإطار ذهبت محكمة النقض إلى عدم سريان هذا النص على الدارسين بأقسام الدراسات العليا لأن المشرع حين ينص في بعض التشريعات على أحكام يسبغ بها الحماية لصالح الطلاب فإنه يقصر ذلك على المرحلة التي تنتهي بحصول الطالب على شهادة الفرقة النهائية من إحدى الجامعات أو المعاهد المعادلة لها[5].

= الطعن رقم ٥٣٩٤ لسنة ٦٤ ق.

(١) نقض ١٤/ ٣/ ١٩٨١ س ٣٢ ص ٧٩٧.

(٢) قارب نقض ٧/ ١٢/ ١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٧٥٠.

(٣) نقض ٢١/ ٥/ ١٩٨٧ الطعن رقم ١٢٥١ لسنة ٥٠ ق، ١٠/ ٢/ ١٩٩٢ الطعن رقم ١٠٨٧ لسنة ٥٦ ق.

(٤) انظر أحكام النقض في الهامش السابق.

(٥) نقض ٢٣/ ١١/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٢٩٥٥ لسنة ٥٧ ق.

ومما تجدر ملاحظته أنه يتعين الالتزام بحدود هذا النص وعدم إطلاقه لينطبق على حالة ترك المستأجر العين المؤجرة لاختلاف الحكم والأثر في كل من الحالتين فضلاً على أنه لا يجوز التوسع في تفسيره أو القياس على الحالة المأذون بها ليظل المنع من الترك الوارد بنص القانون سارياً بالنسبة لغير ما أذن به[١].

الاستثناء الرابع:

التأجير للعمال في مناطق تجمعاتهم، وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام وذلك في المدن التي يعينون بها أو ينقلون إليها.

وعبارة النص تفيد أن حكمه قاصر على التأجير للعمال أو الموظفين عند تعيينهم أو نقلهم ومن ثم فلا يستفيد من حكم هذا النص العامل أو الموظف الذي يرغب بعد تعيينه أو نقله بتغيير مسكنه بسبب مشاكل عائلية أو بهدف الحصول على مسكن أوسع[٢] لكنه يستوي أن يكون التأجير لهم مفروشاً أو خالياً لأن القانون يجيزه لهم في جميع صوره[٣]. والعبرة في تحديد صفة المسموح بالتأجير له في هذه الحالة بوقت التأجير إذ هي مناط الإباحة[٤] ولذلك فان التأجير المفروش يقتصر على هؤلاء دون أرباب العمل[٥] وكذلك لا ينصرف هذا التأجير إلى تأجير الوحدات من الباطن،إلى أجهزة الدولة ومصالحها أو شركات القطاع العام[٦].

وقد مايز النص في الحكم بين التأجير للعمال والتأجير للعاملين بمختلف

---

(١) نقض ٨/ ١١/ ١٩٩٠ الطعن رقم ١٤٨٩ لسنة ٥٦ ق.

(٢) نقض ٢٨/ ١١/ ١٩٩١ الطعن رقم ٢٥٠١ لسنة ٥٤ ق، ٢١/ ٢/ ١٩٩٣ الطعن رقم ١٤٩٧ لسنة ٥٨ ق، ١١/ ٩/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٢٠٥١ لسنة ٦٠ ق.

(٣) نقض ١٤/ ١١/ ١٩٨٨ الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٥٢ ق.

(٤) نقض ٢١/ ٦/ ١٩٩٥ الطعن رقم ٣٨٥٢ لسنة ٦٤ ق.

(٥) نقض ٢٠/ ٢/ ١٩٨٩ الطعن رقم ١١٠٣ لسنة ٥٧.

(٦) نقض ٨/ ٦/ ١٩٨٩ الطعن رقم ١٣٣٨ لسنة ٥٣ ق، ٨/ ٥/ ١٩٩١ الطعن رقم ١٩٤ لسنة ٥٤ ق.

أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام إذ بالنسبة للآخيرين يشترط النص فقط أن يكون ذلك في المدن التي يعينون بها أو ينقلون إليها دون تقييده بمنطقة معينة داخل هذه المدن. أما بالنسبة للعمال فانه يشترط أن يتم التأجير لهم من مستأجري الوحدات الخالية في مناطق تجمعاتهم[١].

الاستثناء الخامس:

التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب، أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو بالإقامة بجمهورية مصر العربية (وهذا ما نصت عليه فقرة (هـ) من المادة ٤٠ بنصها على أنه يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً في الحالات الآتية (هـ) في الحالات والشروط المبينة بالبندين أ و ب، من المادة السابقة وقد ورد في البند أ من المادة ٣٩ الاستثناء الخامس).

أول ما تجدر الإشارة إليه إذا كان الشق الأول من هذا الاستثناء مقيد بالغرض من التأجير وهو أن يكون لاحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب، فان الشق الثاني والخاص بالتأجير للأجانب جاء مطلقاً من كل قيد وبصفة خاصة من الغرض من التأجير، ومن ثم فانه ينصرف إلى كل حالات التأجير من الباطن للأجانب المرخص لهم بالإقامة في مصر سواء كان الغرض من الحصول عليها هو السياحة أو تلقي العلم أو غير ذلك من الأغراض[٢] ولذلك فان تأجير المستأجر للمكان المؤجر له لاستعماله الشخصي مفروشاً أو خالياً دون الحصول

---

(١) نقض ١٧/١١/١٩٩٤ الطعن رقم ٥٢٣ لسنة ٦٠ ق، وأيضاً نقض ٢١/٢/١٩٨٣ س ٣٤ ص ٥٣٣، ٨/١١/١٩٩٠ الطعن رقم ٨٣٠ لسنة ٥٥ ق، ٢١/٢/١٩٩٢ الطعن رقم ١١٨٤ لسنة ٥٣ ق.

(٢) نقض ١٠/٤/١٩٨٩ الطعن رقم ١٦٢١ لسنة ٥٢ ق.

على موافقة المؤجر لطلبة أجانب يدخل ضمن هذا الاستثناء[1].

وإذا كان القانون يشترط في التأجير للأجانب أن يكون مرخص لهم بالإقامة في مصر أو مرخص لهم بالعمل بها فانه يكفي أحدهما ولا يلزم اجتماعهما[2] كما يستوي أن يكون الترخيص بالاقامة أو العمل فردياً أو عاماً لمواطني دولة أجنبية معينة[3] حيث أن النص قد ورد عاماً مطلقاً فلا وجه لتخصيصه بالترخيص أو التصريح الفردي[4]، كما أن الترخيص بالعمل يستوي فيه أن يكون الأجنبي شخصاً طبيعياً أو شخصاً اعتبارياً[5] لكن لا يدخل في مفهوم التأجير للأجانب التأجير لمصري ولو كان وكيلاً لشركات أجنبية[6].

الاستثناء السادس:

التأجير للسائحين الأجانب أو لإحدى الجهات المرخص لها في مباشرة السياحة بغرض إسكان السائحين وذلك في المناطق التي يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص (وذلك طبقاً لنص المادة ٤٠ (هـ) والتي أحالت إلى البند ب من المادة ٣٩ من نفس القانون).

يتضح من ذلك أنه يجب تحديد المناطق السياحية التي يجوز فيها التأجير من جانب المستأجر خالياً أو مفروشاً[7] وتعتبر محكمة النقض المرجع في ذلك

---

(١) نقض ١/٣/١٩٨٢ الطعن رقم ٦٧٤ لسنة ٤٧ ق، ٢٥/٦/١٩٨٧ الطعن رقم ١٣١ لسنة ٥٧ ق، ٢٤/١١/١٩٨٩ الطعن رقم ١٩٧٣ لسنة ٥٤ ق.

(٢) نقض ٨/٣/١٩٨٩ الطعن رقم ١٩١٠ لسنة ٥١ ق.

(٣) نقض ٢٩/٥/١٩٩١ الطعن رقم ١٩٧٥ لسنة ٥٥ ق.

(٤) إذا صدر قرار وزير الداخلية رقم ٤٩٠ لسنة ١٩٧٨ بإعفاء السودانين من قيود التسجيل والإقامة طوال فترة إقامتهم بمصر، فإنه يكون قد منحهم ترخيصاً بالإقامة نقض ٢/١٠/١٩٩٥ الطعن رقم ٥١٥٠ لسنة ٦١ ق.

(٥) نقض ٢٦/٦/١٩٩٦ الطعن رقم ٩٩٢ لسنة ٦١ ق.

(٦) نقض ٩/٤/١٩٩٢ الطعن رقم ١٧٣ لسنة ٥٧ ق.

(٧) وقد صدر قرار وزير السياحة والطيران المدني رقم ١٢٠ لسنة ١٩٧٨ بتاريخ ٢٢/٥/١٩٧٨ بتحديد المناطق التي يجوز فيها التأجير المفروش للسائحين الأجانب أو لاحدى =

قرار وزير السياحة رقم ٢٨١ لسنة ١٩٧٨ (والمعدل بالقرار رقم ٨١ لسنة ١٩٨٧) بتحديد المناطق السياحية في كافة المجالات التي تتعلق بهذه المناطق وعدم قصره على مجال فرض الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية تنفيذاً لأحكام القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ فيكون هذا القرار هو المعول عليه في تحديد المناطق السياحية في مجال العمل بأحكام المادتين ٣٩/ب، ٤٠/هـ، من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن الأماكن التي يجوز فيها للملاك والمستأجرين التأجير مفروشاً أو خالياً للسائحين الأجانب ولا عبرة في بقاء القرار المذكور نافذاً في هذا المجال بإلغاء القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل طالما أنه لا يزال يستمد وجوده ومشروعيته من الاختصاص الأصيل لوزير السياحة صاحب الولاية في إصداره تحقيقاً لأهداف وزارته تنفيذاً للقرار الجمهوري رقم ١٩٥١. وليس أدل على ذلك من اصدار وزير السياحة القرار رقم ٨١ لسنة ١٩٨٧ بتعديل بعض المناطق السكنية الواردة بالقرار رقم ٢٨١ لسنة ١٩٧٨ المشار إليه في مجال تطبيق قانون إيجار الأماكن بعد العمل بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل الذي الغى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩[١].

وعلى ذلك فان نص قرار وزير السياحة على اعتبار منطقة معينة سياحية يرتب حق المستأجر في التأجير - مفروشاً أو خالياً - بدون إذن المؤجر[٢] لكن يقتصر حق المستأجر في التأجير مفروشاً للأجانب أو لأغراض السياحة على عقود الإيجار السارية وقت نفاذ قرارات وزير الإسكان وتلك المبرمة بعدها دون

الجهات المرخص لها في مباشرة أعمال السياحة بغرض إسكان السائحين بمحافظة الاسكندرية. وقد حدد لذلك ست مناطق في محافظة الاسكندرية انظر سليمان مرقس، جـ ٢، فقرة ٢٢٧ ص ٣٢٦ هامش ١٣.

(١) نقض ٦/٦/١٩٩٣ الطعن رقم ٣٠٨٥ لسنة ٥٨ ق.

(٢) نقض ٢٧/١/١٩٨٢ الطعن رقم ٦٨٣ لسنة ٥١ ق، ١/٣/١٩٨٢ الطعن رقم ٦٧٤ لسنة ٤٧ ق.

التي انتهت قبلها[1] ولا يجوز للمستأجر التمسك بحقه في التأجير مفروشاً لأول مرة أمام محكمة النقض[2].

التأجير من الباطن مفروشاً في المصايف والمشاتي:

حيث أن المادة ٤٠ نصت على أنه لا يجوز للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان له مفروشاً أو خالياً إلا في الحالات الآتية: فتكون بذلك استثنت من هذه القاعدة الأماكن الواقعة في المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون، وقد نصت على هذا الاستثناء ذاته مرة أخرى المادة ٤٤ حيث تقول: «مع عدم الاخلال بأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ يجوز للملاك ولمستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأي المحافظ المختص تأجير الأماكن مفروشة طبقاً للشروط والأوضاع التي ينص عليها هذا القرار.

وقد صدر قرار وزير الإسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨ بتحديد المصايف والمشاتي وقد ميز هذا القرار بين فئتين من المستأجرين:

الفئة الأولى: المستأجرون المقيمون في هذه الأماكن وأجاز لهم أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة لا تجاوز أربعة أشهر سنوياً خلال موسم

---

(١) نقض ٧/١٢/١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٧٥٠، ٢٩/١١/١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٨١٩، ٥/٥/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٢٨٠، ١٦/١/١٩٨٤ س ٣٥ ص ٣٠٣، ١٦/٥/١٩٨٥ الطعن رقم ١٥٢٧ لسنة ٤٩ ق.

(٢) نقض ٢٩/١١/١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٨١٩ إذا كان الطاعن يستند في دفاعه إلى حقه في التأجير مفروشاً تبعاً لإقامته الموقوتة بالخارج ولم يتذرع بتوافر شرائط انطباق القرارين الوزاريين المشار إليهما من المستأجر من الباطن، فان تمسك الطاعن بهذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض لا يكون مقبولاً لأنه يختلط فيه القانون بالواقع ويقتضي تحقيقاً خاصاً بوقوع المكان المؤجر في منطقة يشملها القراران الوزاريان وبتوافر الصفات التي حددها في شخص المستأجر...».

الصيف أو الشتاء بحسب الأحوال.

وعلى المستأجر في المصايف والمشاتي أن يتقيد في تأجيره مفروشاً في غير الحالات المنصوص عليها في المادة ٤٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بمدة الأربعة أشهر سنوياً خلال موسم الصيف أو الشتاء بحسب الأحوال وعلى ذلك إذا ما تجاوز التأجير شهور الصيف المتوافق عليها من يونيو حتى سبتمبر فانه يخرج عن نطاق الرخصة المقررة للمستأجر في هذا الصدد ويضحي طلب الإخلاء للتأجير من الباطن مبرراً[١]. كما أن الايصال الصادر بالأجرة ومقابل التأجير من الباطن عن أحد شهور الصيف لا يعد ترخيصاً مطلقاً بالتأجير من الباطن على مدار السنة، حيث أن هذا الايصال بمجرده ليس من شأنه أن يفيد هذه الدلالة باعتبار أن الشهر الصادر عنه الإيصال من شهور الصيف التي يباح فيها التأجير من الباطن موسمياً وبغير إذن من المالك[٢].

الفئة الثانية: المستأجرون غير المقيمين في تلك الأماكن الذين يشغلون المسكن لمدة لا تقل عن شهر في السنة خلال الموسم أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة أو مدد مؤقتة خلال السنة[٣].

ـ **القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١**: جاء نص المادة ٢١ منه لينص على أنه «يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشاً ـ بغير موافقة المالك على شقة واحدة في نفس المدينة».

«ويعتد في تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلي» وقد اعتبرت

---

(١) نقض ١٠/١/١٩٧٩ س ٣٠ ص ١٤٣، ٢٠/٢/١٩٨٠ س ٣١ ص ٥٦٨، ٢٤/١/١٩٨١ س ٣٢ ص ٢٥٦، ٣١/١٢/١٩٨١ س ٣٢ ص ٢٥٢٣، ٣١/٣/١٩٨٢ س ٣٣ ص ٣٦٥، ٢٧/٣/١٩٨٥ الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٤٩ ق، ١٥/٥/١٩٨٥ الطعن رقم ١١٨٢ لسنة ٤٩ ق.

(٢) نقض ١٠/١/١٩٧٩ س ٣٠ ص ١٤٣.

(٣) نقض ١٧/١/١٩٨٣ س ٣٤ ص ٢٤٧، ١٩/٦/١٩٩٥ الطعن رقم ١٨٧ لسنة ٥٨ ق.

محكمة النقض أن هذا النص «لا يعدو أن يكون تعديلاً لما أوردته الفقرة الأخيرة من المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي أوردت في فقرتها الأولى الحالات التي يجوز فيها للمستأجر التأجير من الباطن خالياً أو مفروشاً بغير إذن المالك[١]. وبذلك يكون نص المادة ٢١ قد وضع لهذا الاستثناء قيداً هاماً باشتراطه ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشاً على شقة واحدة في نفس المدينة في مفهوم قانون الحكم المحلي وذلك في الحالات الواردة بالمادة ٤٠ سالفة الذكر[٢] وبذلك يكون حق المستأجر في التأجير مفروشاً دون موافقة المؤجر في حدود هذا القيد في الحالات التي حددها على سبيل الحصر[٣] ويبنى على ذلك أنه إذا ما أطلقت يد المستأجر في التأجير من الباطن بموافقة المالك فان هذه الموافقة تنتج أثرها ولا يحول دون نفاذها تلك القيود التي فرضها الشرع بالمادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المستأجر الذي رخص له بالتأجير خالياً أو مفروشاً وكذلك القيد المتعلق بالتأجير المفروش الوارد بالمادة ٢١ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فبهذه الموافقة يزول القيد ويرتفع الحظر[٤].

---

(١) نقض ٢٠/٢/١٩٨٩، ٢٠/١٢/١٩٩٠ س ٤١ ص ١٩٥٨.

(٢) نقض ٢٥/٦/١٩٨٧ الطعن رقم ١٣١ لسنة ٥٧ ق، ٨/٥/١٩٩١ الطعن رقم ١٩٤ لسنة ٥٤ ق.

(٣) ١٠/٤/١٩٨٩ الطعن رقم ١٦٢١ لسنة ٥٢ ق، ١٠/١/١٩٩٠ الطعن رقم ٢٢٨٨ لسنة ٥٩ ق، ٦/٦/١٩٩٣ الطعن رقم ٢٠٨٥ لسنة ٥٨ ق، ٢٩/٣/١٩٩٥ الطعن رقم ١٣٨٨ لسنة ٦٢ ق.

(٤) انظر نقض ١٠/٤/١٩٩٤ الطعن رقم ٣٦٩١ لسنة ٥٩ ق، ٢٠/١٢/١٩٩٠ الطعن رقم ٣ لسنة ٥٦ ق، وانظر في أن تأجير المستأجر للعين المؤجرة له للغير مفروشاً لا يعدو أن يكون تأجيراً من الباطن خصه المشرع بأحكام متميزة لمواجهة اعتبارات معينة نقض ٢/٥/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٢٤٥، ١٨/١١/١٩٩٢ الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٦٢ ق، وانظر أيضاً ٢٧/١/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٤٠٣، ١١/٤/١٩٨٣ س ٣٤ ص ٩٢٦، ٢٦/٢/١٩٨٩ الطعن رقم ٢٢٨ لسنة ٥٢ ق، ٢١/٣/١٩٨٥ الطعن رقم ١١٦٧ لسنة ٤٩ ق.

ـ جزاء مخالفة المستأجر لقيود التأجير المفروش:

قرر المشرع نوعين من الجزاء لمخالفة المستأجر لقيود التأجير المفروش، جزاء جنائي، وجزاء مدني:

ـ فتنص المادة ٧٨/ ١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المواد ٣٩، ٤٠، ٤١ من هذا القانون».

ثم جاء نص المادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ليلغي العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن وبذلك تتمحض العقوبة على المستأجر المخالف في الغرامة المنصوص عليها في نص المادة ٧٨/ ١ سالفة الذكر.

ـ وقد جاء بعد ذلك نص المادة ٢٥ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لينص على أن «يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر».

«وفضلاً على الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذه القوانين تنص المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأنه لم يكن وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض».

يتضح من ذلك أن المستأجر الذي يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً في غير الأحوال المصرح بها أو دون أن يلتزم بالقيود الواردة في هذا الصدد يقع عقد إيجاره باطلاً بطلاناً مطلقاً. ويجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك به، فيجوز للمؤجر والمستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن مفروشاً أن يتمسك به كما يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ـ وعلى ذلك يجوز للمؤجر أن يتمسك ببطلان عقد الإيجار الصادر من المستأجر الأصلي كما له أن

يطلب الإخلاء[1] وذلك حتى يتوصل إلى استلام العين المؤجرة خالية من المستأجر من الباطن. وهذا يؤكد ما سبق أن قلناه أنه لا مجال للتمسك بنظرية تصحيح العقد الباطل التي قالت بها محكمة النقض[2] في هذه الحالة لما تؤدي إليه من نتائج شاذة على النحو السابق بيانه. علاوة على ذلك يستطيع المستأجر من الباطن مفروشاً أن يتمسك بالبطلان ويطالب المستأجر الأصلي بالتعويض إن كان له مقتض. وفي هذه الحالة ليس له أن يطلب تأجير العين المؤجرة له خالية طبقاً لنظرية تصحيح العقد الباطل التي تقول بها محكمة النقض، كما أنه لا مجال للحكم بالتعويض العيني لاستحالته في هذه الحالة على النحو الذي عرضناه.

ـ زيادة الأجرة القانونية مقابل التأجير مفروشاً:

تنص المادة ٤٥ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشاً يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشاً بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتي:

(أ) أربعمائة في المائة (٤٠٠٪) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

(ب) مائتان في المائة (٢٠٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١.

(جـ) مائة وخمسون في المائة (١٥٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر

---

(١) لم تكن الأماكن المؤجرة مفروشة تخضع لأسباب الإخلاء الواردة في قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نقض ٢٩/ ١١/ ١٩٨٩ الطعن رقم ٦٩٩ لسنة ٥١ ق، ٣/ ١/ ١٩٩٠ الطعن رقم ١٥٩٤ لسنة ٥٣ ق. أما في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فانها أصبحت تخضع لأسباب الإخلاء الواردة في المادة ١٨ منه نقض ١٨/ ٣/ ١٩٩٠ الطعن رقم ١١٧٨ لسنة ٥٥ ق.

(٢) نقض ١٤/ ٤/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٧٤٤٨ لسنة ٦٣ ق.

سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون (٨/ ٩/ ١٩٧٧).

(د) مائة في المائة (١٠٠٪) عن الأماكن التي يرخص في إقامتها اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

وفي حالة تأجير المكان المفروش جزئياً يستحق المالك نصف النسب الموضحة في هذه المادة».

لدراسة هذا الموضوع الهام يجب أن نقف على عدة مسائل حتى يتضح لنا كيفية تطبيق هذا النص، منها أولاً نطاق الأجرة الاضافية، وثانياً كيفية حسابها، وأخيراً جزاء عدم الوفاء بها.

ـ نطاق الأجرة الإضافية:

تحديد نطاق الأجرة الإضافية المستحقة في حالة التأجير المفروش من جانب المستأجر يحكمه عدة مبادىء أساسية نجملها فيما يلي:

(١) اختلاف حق المستأجر في التأجير المفروش عن الإذن له بالتأجير من الباطن: إذ لا وجه للتماثل بين حق المستأجر في تأجير شقته مفروشة وبين الإذن له من المؤجر بتأجيرها من الباطن، إذ بينما يستمد المستأجر حقه في التأجير مفروشاً من القانون وحده بما نصت عليه المادتان ٢٦، ٢٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلتان للمادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وذلك بغير حاجة إلى إذن المالك، لا يملك المستأجر التأجير من الباطن بوصفه استثناء من الأصل المقرر في هذين القانونين إلا بموافقة كتابية صريحة من المؤجر، وفي حين تدخل المشرع في حالة التأجير مفروشاً فوضع له نظاماً محدداً بالنسبة للأشخاص الذين يجوز له تأجير الوحدات السكنية المفروشة لهم، والمواسم التي يجوز التأجير فيها ومدتها، والمناطق التي يباح فيها ذلك، فان القانون لم يضع على حرية المؤجر والمستأجر قيوداً في حالة التأجير من الباطن مما يجيز للمؤجر إطلاق حق المستأجر في ذلك بغير قيود.

كما أنه في حين حدد القانون الأجرة الإضافية المستحقة للمؤجر الأصلي في حالة التأجير مفروشاً وشروط استحقاقها ترك القانون للمتعاقدين حرية تقدير المقابل المستحق للمؤجر عما يخوله للمستأجر من ميزات جديدة، وذلك في نطاق المشروعية حتى لا ينقلب اتفاقهما إلى سبيل للتحايل على الأحكام الآمرة بشأن تحديد الأجرة قانوناً»(١) وبذلك لا يسوغ إنزال الأحكام الخاصة بالتأجير مفروشاً على الميزة المضافة إلى المكان في صورة إذن للمستأجر بتأجيره من الباطن(٢).

(٢) عدم استحقاق الأجرة الإضافية في حالة التأجير خالياً:

من المبادىء المقررة أن الأصل في ظل القانون الاستثنائي المنظم للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين هو عدم جواز التأجير من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المالك يترتب على ذلك أن يكون من شأنه تخويل المستأجر هذا الحق توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة الأمر الذي لا مخالفة فيه للقانون باعتباره ميزة جديدة **تضاف قيمتها إلى الأجرة القانونية** التي يستحقها المؤجر في جميع الأحوال سواء قام المستأجر باستعمال هذه الميزة أو لم يستعملها. أما في حالة التأجير من الباطن مفروشاً فقد نصت عليه المادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢٨ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بقولها أنه «في جميع الأحوال التي يجوز للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشاً يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير بنسب من الأجرة القانونية بينتها هذه النصوص. كل ذلك يدل على أن هذه الأجرة الإضافية لا تستحق للمؤجر في حالة التأجير من الباطن خالياً(٣).

---

(١) نقض ٢٦/٢/١٩٨٩ الطعن رقم ٨٣٨ لسنة ٥٢ ق، ٦/١١/١٩٨٩ الطعن رقم ١٢٣ لسنة ٥٤ ق.

(٢) نقض ٢٧/١/١٩٧٩ س ٣٠ ص ٤٠٣، ١١/٤/١٩٨٣ س ٣٤ ص ٩٢٦.

(٣) نقض ٩/١١/١٩٨٩ الطعن رقم ١٢٣ لسنة ٥٤ ق.

(٣) استحقاق الأجرة الإضافية المقررة عن ميزة التأجير مفروشاً وحدها سواء كان الاتفاق عليها منذ بدء التعاقد أو كان هذا الاتفاق لاحقاً له، وهذا ما يستفاد من عبارة نص المادة ٤٥ من قانون ٤٩/ ١٩٧٧[١].

(٤) استحقاق الأجرة الإضافية المقررة في كل صور التأجير المفروش: وقد قطع بذلك تقرير لجنة الإسكان بمجلس الشعب في الافصاح عن نطاق تطبيق المادة ٤٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ فأكد أن «الأجرة الإضافية تستحق في كل صور المفروش، ومنها الفنادق واللوكاندات والبنسيونات والشقق المفروشة وغير ذلك من صور التأجير المفروش[٢].

(٥) استحقاق الأجرة الإضافية في جميع الأحوال سواء كان التأجير المفروش بموافقة المالك أو بحكم القانون[٣] : وذلك على أساس أن قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة خولت المؤجر الحق في زيادة الأجرة بنسبة محددة في حالة تأجير الأماكن بقصد استغلالها مفروشة وذلك على تقدير من المشرع بأن الأجرة التي اتخذها أساساً للتحديد طبقاً لهذه القوانين إنما هي مقابل الانتفاع العادي بالمكان المؤجر بحيث إذا خول المؤجر للمستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة إضافية كان محروماً منها سواء تراضيا على ذلك في عقد الإيجار ذاته أو في اتفاق لاحق فانه يلزم تقويمها وإضافتها إلى الأجرة. وعندما قرر القانون ١٩٧٧/٤٩ في مادة ٤٥ النسب المستحقة في هذه الحالة بحسب تاريخ إنشاء المكان لم يفرق بين الحالات التي يكون فيها التأجير من الباطن مفروشاً بموافقة المؤجر والحالات التي يكون فيها التأجير مفروشاً

---

(١) نقض ١٩٨٢/٦/٩ س ٣٣ ص ٧٠١، ١٩٨٩/١١/٩ السابق الإشارة إليه.

(٢) انظر الأحكام السابقة الإشارة إليها في الهامش السابق. وانظر أيضاً نقض ١٩٨٧/٣/٥ الطعن رقم ٢٩ لسنة ٥٦ ق، ١٩٨٨/١٢/١٤ الطعن رقم ٢٠٦٩ لسنة ٥٢ ق، ١٩٩٠/١/١٧ الطعن رقم ٢٠٢٤ لسنة ٥٣ ق.

(٣) نقض ١٩٨٧/٤/٢٢ الطعن رقم ١١٢ لسنة ٥٠ ق، ١٩٨٦/١٢/٨ الطعن رقم ٦١٢ لسنة ٥٢ ق.

بحكم القانون[1]. وتطبيقاً لذلك أنه إذا كان الترخيص باستعمال المكان المؤجر فندقاً فان ذلك سينطوي على التصريح له بتأجيره مفروشاً ويتيح للمؤجر زيادة الأجرة بنسبة ٧٠٪ من الأجرة القانونية ـ وفقاً لنص المادة ٢٨ من قانون ١٩٦٩/٥٢ وعلى ذلك فان هذه الزيادة تظل سارية على الأماكن التي تنطبق عليها، ثم تزاد اعتباراً من يوم ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ إلى النسب التي حددها هذا القانون في نص المادة ٤٥ منه[2] على أنه يلاحظ أنه إذا كان التصريح بالتأجير المفروش شرطاً جوهرياً من شرائط انعقاد عقد الإيجار بحيث تستحق علاوة ٧٠٪ سواء استعمل المستأجر هذه الرخصة أو لم يستعملها على النحو السابق بيانه فان هذه النسبة تضاف عندئذ إلى أجرة الأساس ليتكون من مجموعها الأجرة القانونية التي تحسب على أساسها العلاوة التي استحقت من بعد بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ثم النسبة التي زيدت إليها بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. فإذا ما أنهى التأجير مفروشاً فان الأجرة التي ستستحق عندئذ هي الأجرة المتفق عليها أو المحددة قانوناً مضافاً إليها علاوة الـ ٧٠٪ التي تستحق في كل الأحوال. وذلك بخلاف الاتفاق اللاحق على استغلال المكان الذي استؤجر كسكن خاص من البداية في التأجير مفروشاً بعد ذلك حيث أن حق المؤجر في

---

(١) نقض ١٩٨٦/١٢/٨ الطعن رقم ٦١٢ لسنة ٥٢ ق، ١٩٨٧/٣/٥ الطعن رقم ٢٩ لسنة ٥٦ ق، ١٩٨٨/١٢/١٤ الطعن رقم ٢٠٦٩ لسنة ٥٢ ق، ١٩٩٠/١/١٧ الطعن رقم ٢٠٢٤ لسنة ٥٣ ق.

(٢) نقض ١٩٨٦/١٢/٤ الطعن رقم ١٥٨٣ لسنة ٥١ ق، ١٩٨٧/١٠/٢٨ الطعن رقم ٢٢٠٧ لسنة ٥١ ق، ١٩٨٨/٢/١٨ الطعن رقم ٨٧٠ لسنة ٥١ ق، ١٩٨٩/٦/٤ الطعن رقم ١٠١٤ لسنة ٥٢ ق، ١٩٨٨/٦/١٩ الطعن رقم ١٤٧٧ لسنة ٥٢ ق، ١٩٩٢/٣/١٢ الطعن رقم ٢٤٢٠ لسنة ٥٦ ق. وانظر أيضاً نقض ١٩٩٠/١٢/٢٧ الطعن رقم ١٠٣٥ لسنة ٥٦ ق، ١٩٨٢/٦/٩ س ٣٣ ص ٧٠١ الطعن رقم ١٩٩١/١٢/١٨ الطعن رقم ٦٣٤ لسنة ٥٤ ق، وقد طبقت محكمة النقض هذا المبدأ أيضاً على تأجير مبنى لاستعماله مستشفى انظر نقض ١٩٨٦/٦/٢٥ الطعنان رقم ١٠٧١، ١٠٨٧ لسنة ٥٣ ق. =

اقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ في هذه الحالة يقوم بقيام الاستعمال للمكان مفروشاً وينتهي بانتهائه وبعد إخطار المستأجر له بذلك[١].

(٦) استحقاق الأجرة الاضافية للمالك المصري دون الأجنبي:

فقد نص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في الفصل الرابع من الباب الأول منه في المادة ٤٥ على النسب التي يستحقها المالك في حالة قيام المستؤجر بتأجير المكان المؤجر أو جزء منه مفروشاً. ثم نص بعد ذلك في المادة ١/٤٨ على أنه «لا يفيد من أحكام هذا النص سوى الملاك والمستأجرين المصريين» وكانت عبارة النص في هذه الفقرة جاءت في صيغة عامة مطلقة فينصرف مدلولها إلى جميع الأحكام الواردة في الفصل الرابع من الباب الأول من هذا القانون متى كانت هذه الأحكام يفيد منها الملاك والمستأجرين المصريين ولا يجوز قصرها على حكم بعينه مما ورد في هذا الفصل دون غيره من الأحكام الأخرى لما في ذلك من تخصيص لها بغير مخصص. وإذا كانت الأجرة الإضافية المستحقة للمالك عن مدة التأجير مفروشاً في الأحوال التي يجوز فيها ذلك للمستأجر وفقاً للمادة ٤٥ سالفة الذكر هي فائدة تعود على المالك تتمثل في زيادة الأجرة القانونية بنسب مئوية معينة، فانه لا يفيد منها سوى الملاك المصريين»[٢].

ـ كيفية استحقاق وحساب الأجرة الاضافية:

لتحديد كيفية حساب الأجرة الإضافية المستحقة للمالك يجب أن نعرض للمبادىء الحاكمة في هذا الصدد:

(١) على المالك أن يثبت قيام المستأجر بالتأجير مفروشاً، وعلى المستأجر إثبات إنهاءه وإخطار المؤجر بذلك:

تنص المادة ٤٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن «وفي جميع الأحوال التي

---

(١) نقض ١٩٧٧/٣/٣٠ س ٢٨ ص ٨٥٩.

(٢) نقض ١٩٨٧/١١/٢٢ الطعن رقم ٤٤٠ لسنة ٥١ ق.

يجوز للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان مفروشاً يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشاً بواقع نسبة معينة من الأجرة القانونية». يدل على أن استحقاق المالك للأجرة الإضافية لازمه قيام المستأجر بتأجير العين من الباطن مفروشاً ويقع على المالك عبء إثبات ذلك[1]. وعلى المستأجر إذا ما أراد النزول عن رخصة التأجير مفروشاً وتخصيص العين المؤجرة لسكنه الخاص إخطار المالك بهذا النزول وإثباته ذلك[2].

(٢) وجوب تحديد تاريخ المبنى باعتباره مسألة أولية وجوهرية للوصول إلى تحديد نسبة الأجرة الإضافية:

تنص المادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشاً فيستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشاً بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتي:

(أ) أربعمائة في المادة (٤٠٠٪) عن الأماكن المنشأة قبل يناير سنة ١٩٤٤.

(ب) مائتان في المائة (٢٠٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١.

(جـ) مائة وخمسون في المائة (١٥٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١[3] حتى تاريخ العمل بهذا القانون.

---

(١) نقض ١٩٧٧/٣/٣٠ س ٢٨ ص ٨٥٩، ١٩٨٨/١١/٢٨ الطعن رقم ١٦٦٠ لسنة ٥٨ ق، ١٩٩٢/٧/١٥ الطعن رقم ١٦٢٥ لسنة ٦٠ ق.

(٢) نقض ١٩٧٧/٣/٣٠ س ٢٨ ص ٨٥٩.

(٣) وتشمل هذه الفقرة الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ والمرخص بها قبل تاريخ العمل بهذا القانون ١٩٧٧/٩/٩ ولو تم إنشاؤها بعد هذا التاريخ وهذا يستفاد بوضوح من الفقرة التالية حيث أنها لا تتناول إلا الأماكن المرخص في إقامتها اعتباراً من ١٩٧٧/٩/٩ ولم يستخدم كلمة «الأماكن المنشأة» والتي استعملها في الفقرات الثلاث الأولى.

(د) مائة في المائة (١٠٠٪) عن الأماكن التي يرخص في إقامتها اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون».

يتضح من هذا أن تحديد تاريخ إنشاء المكان (فقرة أ - جـ) أو تاريخ الترخيص في إقامته (فقرة د) هو مسألة أولية وجوهرية للوصول إلى نسبة الأجرة الإضافية التي يستحقها المالك عن مدة التأجير - المصرح به - مفروشاً، ومن ثم يتعين أن يستند هذا التحديد إلى أدلة حاسمة لا يرقى إليها الشك»[١].

(٣) أجرة الأساس التي تحسب الأجرة الإضافية بنسبة منها - الأجرة القانونية:

تنص المادة ٤٥ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «... يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشاً بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتي:

والأجرة القانونية التي تتخذ أساساً لحساب الأجرة الإضافية هي أجرة الشهر الذي يوجب القانون اتخاذه أساساً لحساب الأجرة - مزيدة أو منقوصة بما قرره القانون بشأنها - في كل فئة من فئات الأماكن المصنفة بحسب تواريخ إنشائها أو تاريخ الترخيص بإقامتها. وهذا يعني أن الأجرة الإضافية تحسب على أساس الأجرة القانونية المقررة طبقاً لقوانين إيجار الأماكن السارية على الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وهي أجرة شهر ابريل أو أجرة المثل طبقاً لقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وهكذا كما سوف نرى فيما بعد.

مع مراعاة ما يلي:

- تحسب الأجرة الإضافية التي تستحق للمالك مقابل التأجير من الباطن مفروشاً بالأشهر وبقدر عدد أشهر التأجير مفروشاً. وعلى ذلك يكون من حق

---

(١) نقض ١٩/٦/١٩٨٦ الطعن رقم ١٠٦٨ لسنة ٥٤ ق.

المالك أن يتقاضى هذه الأجرة الإضافية عن كل شهر ثبت فيه تأجير العين مفروشة ولو لم تستمر هذه الإجارة طوال الشهر. ولذلك ينبغي على المستأجر الأصلي ـ منعاً لكل منازعة ـ أن يخطر المالك بتاريخ حصول التأجير مفروشاً وبمدته وبتاريخ انتهائه[1].

ـ أنه لا يجوز الجمع بين الزيادة في الأجرة المقررة على المستأجرين والمقابلة لتأجير العين مفروشة وأي زيادة أخرى كالمقررة على المستأجرين من أصحاب المهن التجارية أو الحرة[2] ولكن ليس هناك مانع من الجمع بين الزيادة مقابل الترخيص بالتأجير الباطن والزيادة مقابل تأجير المكان لأغراض تجارية[3] لكن إذا كان التصريح بالتأجير المفروش شرطاً جوهرياً من شرائط عقد الإيجار بحيث تستحق علاوة الـ ٧٠٪ سواء استعمل المستأجر هذه الرخصة أو لم يستعملها[4] طبقاً لنصوص قوانين الإيجار السارية على فئة الأماكن المحددة في المادة ٤٥ من قانون ٤٩/١٩٧٧ فانه يجوز في هذه الحالة الجمع بين هذه العلاوة المستحقة أصلاً وبين العلاوة التي تقررت بموجب المادة ٢٨ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم زيادة الأجرة الإضافية إلى النسب التي تقررت بالمادة ٤٥ سالفة الذكر عن الفترة التالية لنفاذه **لكن دون الجمع بين هاتين العلاوتين الأخيرتين**. وذلك على اعتبار أن العلاوة التي تقررت بكلا القانونين الأخيرين، إنما تحسب على الأجرة القانونية ـ وهذه تشمل علاوة الـ ٧٠٪ المستحقة أصلاً ـ وهذا ما يتبين بصفة خاصة عندما يكون المكان قد أجر بقصد استغلاله مفروشاً وفق نص المادة ٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فان نسبة الـ ٧٠٪ تضاف عندئذ إلى أجرة الأساس ليتكون من مجموعها الأجرة القانونية التي تحسب على

(١) سليمان مرقس، جـ ٢، فقرة ٢٣٢ ص ٣٨٣، ٣٨٤.
(٢) نقض ٥/٣/١٩٨٩ الطعن رقم ٢٢٦٥ لسنة ٥٢ ق.
(٣) نقض ١٤/٤/١٩٧٦ س ٢٧ ص ٩٣٦، ١٨/٢/١٩٧٦ س ٢٧ ص ٤٦٢ وانظر عكس ذلك سليمان مرقس، جـ ٢، فقرة ٢٣٢ ص ٣٨٢.
(٤) نقض ٢٠/٣/١٩٧٧ س ٢٨ ص ٨٥٩.

أساسها الأجرة الإضافية المستحقة للمالك طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ثم النسبة التي زيدت إليها بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. أما إذا أجرت العين خالية كسكن خاص مع التصريح للمستأجر باستغلالها مفروشة، فيقتصر حق المؤجر في تقاضي زيادة الـ ٧٠٪ على مدة استغلال المكان مفروشاً فحسب[١] وبالتالي فان هذه النسبة لا تضاف إلى أجرة الأساس التي تحسب على أساسها الأجرة الإضافية المستحقة للمالك في قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وقانون ٤٩/ ١٩٧٧.

ـ مدى جواز الجمع بين الأجرة الاضافية عن التأجير مفروشاً والأجرة الإضافية المستحقة مقابل تغيير وجه استعمال العين:

فقد نصت المادة ٤٥ من قانون ٤٩/١٩٧٧ على الأولى ونصت المادة ١٩ من القانون ١٣٦/ ١٩٨١ على الثانية ومن هنا قد يطرح التساؤل نفسه حول مدى إمكانية الجمع بين هاتين الأجرتين الإضافيتين؟ للإجابة على ذلك يجب أن نفرق بين فرضين:

الفرض الأول: إذا كانت العين مؤجرة لغرض السكنى ثم تغير استعمالها إلى استعمال مكتبي أو مهني أو أي نشاط آخر غير سكني طبقاً لما تجيزه المادة ١٩ من قانون ١٣٦/ ١٩٨١ ثم أجرت بعد ذلك مفروشة فانه لا يجوز للمالك الجمع بينهما وذلك راجع إلى أن الغرض من تقريرهما واحد حسبما ما كشفت عنه المذكرة الإيضاحية بصدد كل من المادتين السابقتين في القانونين السابقين.

الفرض الثاني: إذا كانت العين مؤجرة أصلاً بقصد استغلالها مفروشاً وكان التصريح بالتأجير المفروش شرطاً جوهرياً من شرائط انعقاد عقد الإيجار سواء استعمل المستأجر هذه الميزة أو لم يستعملها على النحو السابق بيانه. ففي هذه الحالة يستحق ٧٠٪ من أجرة الأساس طبقاً للقوانين السارية فإذا ما تغير استعمالها بعد ذلك فان الأجرة الإضافية المستحقة في هذه الحالة تحسب على

---

(١) نقض ٨/٢/١٩٧٨ س ٢٩ ص ٤١٢.

أساس أجرة الأساس مضافاً إليها نسبة الـ ٧٠٪ على النحو السابق بيانه.

(٤) في حالة تأجير المكان المفروش جزئياً يستحق المالك نصف النسب الموضحة في المادة ٤٥ من قانون ٤٩/ ١٩٧٧.

- جزاء عدم الوفاء بالأجرة الإضافية المستحقة للمالك:

إذا كان المشرع قد رتب بنص المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ للمؤجر الحق في طلب إخلاء المستأجر لنكوله له عن أداء الأجرة المستحقة فان للتأخير في سداد الأجرة الإضافية ذات الآثار المترتبة على التأخير في أداء الأجرة الأصلية إذ الجزاء يترتب على التخلف عن الوفاء بأي مقدار من الأجرة المستحقة قانوناً ومن تلك الأجرة الإضافية ما نصت عليه المادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولكن شريطة ذلك قيام المستأجر بتأجير العين من الباطن مفروشة ويقع على المالك عبء إثبات ذلك[1].

ب - القيود الإجرائية وجزاءها:

- سريان هذه القيود على التأجير المفروش من المالك أو من المستأجر:

قد أورد المشرع في المادة ٤١، والمادة ٤٢ من القانون ٤٩/ ١٩٧٧ بعض القيود الإجرائية على التأجير المفروش سواء كان من جانب المالك أو من جانب المستأجر في الحدود المنصوص عليها في هذا القانون.

(١) التزام مؤجر المكان مفروشاً باخطار قسم الشرطة عن مستأجره:

تنص المادة ٤١ من القانون ٤٩/ ١٩٧٧ على أنه «فيما عدا الفنادق والنزل يجب على كل من أجر مكاناً مفروشاً أو جزءاً منه أو أوى أو أسكن أي أجنبي أو مصري، أن يخطر قسم الشرطة الذي يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم جواز سفره إن كان أجنبياً ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته

---

(١) نقض ١٥/٧/١٩٩٢ الطعن رقم ١٦٢٥ لسنة ٦٠ ق.

الشخصية أو العائلية إن كان مصرياً، ومدة الإيجار أو الاشغال والغرض منه وتاريخ بداية هذه المدة ونهايتها، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق».

وهذا النص قد استثنى من نطاق تطبيقه الفنادق والنزل حيث أن هذه الأماكن تخضع لنظام خاص بها، ثم أنه يستحيل عليها الانتظام في إخطار قسم الشرطة الذي تتبعه باسماء النزلاء لكثرة ما يتردد عليها ولقصر مدد إقامة هؤلاء النزلاء.

كما أن هذا النص حدد بوضوح الجهة المختصة والتي يجب على المؤجر إخطارها وهي قسم الشرطة الذي يتبعه المكان. وهو عادة ما يسهل تحديده للحاجة المتكررة إليه. كما أن النص حدد على وجه الدقة الأشخاص الملتزمين بالإخطار والأشخاص الذين يجب الإخطار عنهم، فبالنسبة للملتزمين بالاخطار، فان هذا الالتزام يقع على عاتق المالك في حالة قيامه بالتأجير مفروشاً وكذلك على عاتق المستأجر الذي يقوم بالتأجير مفروشاً. أما بالنسبة للأشخاص الواجب الاخطار عنهم فلم يميز النص بين المصري والأجنبي حيث يجب الاخطار عن كل مستأجر للمفروش أياً كانت جنسيته. وأخيراً حدد النص على وجه التفصيل البيانات المطلوب إخطار قسم الشرطة لها، وكذلك حدد المدة الواجب فيها الاخطار.

والالتزام بالاخطار الذي فرضه هذا النص على مؤجري الأماكن المفروشة أملته دواعي الأمن من حيث أن الغاية منه هو ضرورة بسط الرقابة على مستأجري الأماكن المفروشة لأنه في بعض الأحيان تستخدم هذه الأماكن في أمور مخالفة للنظام العام والآداب أو في تدبير المؤامرات.

ـ جزاء الإخلال بالالتزام بالإخطار:

قد نص القانون في المادة ٧٨/ ١ على أنه «يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين

العقوبتين كل من خالف أحكام المواد ٣٩، ٤٠، ٤١ من هذا القانون».

غير أن عقوبة الحبس في هذه الجرائم قد الغيت بنص المادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وبالتالي لم يعد هناك إلا عقوبة الغرامة المقررة في هذا النص.

(٢) التزام المؤجر بقيد عقود الإيجار المفروش لدى الوحدة المحلية المختصة:

تنص المادة ٤٢ من قانون ٤٩/١٩٧٧ على ما يلي «على المؤجر أن يطلب قيد عقود الإيجار المفروش التي تبرم تطبيقاً لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ لدى الوحدة المحلية المختصة وتلزم هذه الجهة باخطار مصلحة الضرائب شهرياً بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن».

وتنص المادة ٤٣ على أنه «لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقاً لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه في المادة السابقة».

«ولا يجوز للمؤجر الاستناد إلى العقود لدى أية جهة من الجهات».

ويتضح من هذه النصوص أن الغاية منها هي توفير البيانات اللازمة عن الأماكن المفروشة وبصفة خاصة لمصلحة الضرائب حتى تتمكن من تحصيل الضرائب المفروضة على هذا النوع من النشاط أو الاستغلال.

ومن أجل إحكام هذا التنظيم نصت المادة ٣/٢٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩/١٩٧٧ على أن يتم هذا القيد خلال ثلاثة أيام من تاريخ العمل بها أو من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أقرب. غير أنها لم تضع جزاء للتأخير في القيد عن هذا الميعاد وبالتالي فيكون الجزاء هو المقرر في نص المادة ٤٣ من القانون، أي عدم سماع دعاوى المؤجر بشأن العقد غير المقيد طالما أنه لم يقيد.

ـ جزاء الإخلال بالالتزام بعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية :

وقد اختلفت أحكام القضاء حول تحديد طبيعة الدفع بعدم سماع الدعوى لعدم قيد الايجار بالوحدة المحلية. فذهبت الأحكام إلى أن هذا الدفع يعتبر دفعاً بعدم قبول الدعوى تستنفد محكمة أول درجة ولايتها بشأنها بالحكم بقبوله، فإذا ألغت محكمة ثاني درجة هذا الحكم تعين عليها تصديها للموضوع(1) بينما ذهبت أحكام أخرى إلى أنه عند حكم محكمة أول درجة بعدم سماع الدعوى فانها لا تكون قد اتصلت بشيء من خصائص المصلحة في الدعوى أو تطرقت لأي عنصر من عناصرها وقوفاً منها عند حد عدم استيفاء سند الدعوى لإجراء شكلي فحسب مما ينأى بالدفع المبدي عن وصف الدفع بعدم القبول الذي يقتضي تطرقاً إلى موضوع الدعوى والذي تستنفد بقبوله ولايتها في الفصل فيها الأمر الذي يوجب على محكمة الاستئناف ـ بعد الغائها الحكم المستأنف أن تعيد الدعوى إلى محكمة أول درجة للفصل في موضوعها لأنها إذا تصدت لها فانها تفوت على الخصوم درجة من درجات التقاضي وهو أحد الأصول التي يقوم عليها نظام التقاضي(2).

وإزاء هذا الاختلاف حول تكييف الدفع بعدم سماع الدعوى لعدم قيد الإيجار بالوحدة المحلية طبقاً لنص المادة ٤٣ من قانون ٤٩/ ١٩٧٧ تصدت الهيئة العامة للمواد المدنية بمحكمة النقض وحسمت هذا الخلاف واعتبرت أن الدفع دفعاً شكلياً يخرج عن نطاق الدفع بعدم القبول لأن هذا الإجراء الذي أوجبه القانون وحتى تسمع دعوى المؤجر لا صلة له بالصفة أو المصلحة في الدعوى ولا يتعلق بالحق في رفعها باعتبار أنه لا يرمي إلى الطعن بانعدام هذا الحق أو سقوطه أو بانقضائه وإنما هو قيد مؤقت ان اتخذ ولو في تاريخ لاحق

---

(1) نقض ٢/٣/١٩٨١ الطعن رقم ١٠٦٤ سنة ٥٠ ق، ٣١/١/١٩٨٣ الطعن رقم ٦٥٥ لسنة ٥٢ ق، ٢٥/١٢/١٩٨٦ الطعن رقم ٣٤٣ لسنة ٥٦ ق.

(2) نقض ١٣/٦/١٩٨١ س ٣٢ ص ١٧٩٠.

على رفع الدعوى استقامت. وعلى ذلك فان الحكم بقبول هذا الدفع الشكلي لا يعد فصلاً في موضوع الدعوى وبالتالي فان محكمة أول درجة إذا قضت بعدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية لا تكون قد استنفدت ولايتها بالفصل في موضوعها، فإذا ألغت محكمة الاستئناف هذا الحكم تعين عليها إعادة الدعوى إلى محكمة الدرجة الأولى للفصل في موضوعها[١].

كما أن القضاء بقبول الدفع بعدم سماع الدعوى لا يحول دون قبول دعوى تالية مستندة إلى ذات العقد طالما تم قيده بالوحدة المختصة ولا يجوز التمسك في الدعوى الثانية بحجية الأمر المقضى به في الدعوى الأولى لأن حجية الحكم الصادر فيها مؤقت تدور مع علتها وجوداً أو عدماً وتزول بمجرد قيد العقد بالوحدة المحلية المختصة[٢]. وعلى ذلك فان الحكم الصادر بعدم جواز سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار بالوحدة المحلية لا حجية له في صدد وصف العين لأن المحكمة لم تتطرق لدفاع المدعي عليه فيها والذي يدور حول تأجيره عين النزع خالية وليست مفروشة ولم يقل كلمته فيه وبالتالي فانه لا يحوز حجية تحول دون معاودة نظر النزاع فيما إذا كانت عين النزاع مؤجرة خالية أو مفروشة[٣].

يتضح مما سبق أن جزاء عدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار المفروش لدى الوحدة المحلية المقرر في نص المادة ٤٣ هو قيد مؤقت إن اتخذ ولو في تاريخ لاحق على رفع الدعوى استقامت. ولذلك إذا تم هذا القيد بعد رفع الاستئناف فان ذلك يؤدي إلى زوال المانع الذي حال دون سماع الدعوى

---

(١) نقض ٨/٢/١٩٨٩، هيئة عامة ـ الطعن رقم ١٨٠ لسنة ٥٠ ق، ٢٦/٢/١٩٨٩ الطعن رقم ٩٢٠ لسنة ٥١ ق، ٣٠/٤/١٩٨٩ الطعن رقم ١٢٧٨ لسنة ٥١ ق، ٢٨/٤/١٩٩١ الطعن رقم ١٢٥٧ لسنة ٥٦ ق، ٩/٢/١٩٩٢ الطعن رقم ٤٠٤١ لسنة ٦١ ق، ٢٧/١٠/١٩٩٣ الطعن رقم ٢٠٧ لسنة ٥٩ ق.

(٢) نقض ٢٣/٥/١٩٩٠ الطعن رقم ١٠٥٨ لسنة ٥٥ ق، ٦/٢/١٩٩٢ الطعنان رقم ١٨٧٢، ١٨٧٣ لسنة ٥٦ ق.

(٣) نقض ٢٦/٦/١٩٨٩ الطعن رقم ٢٣٢٩ لسنة ٥٨ ق، ٨/٣/١٩٩٥ الطعن رقم ٧٥ لسنة ٦١ ق.

أمام محكمة أول درجة مما يتعين معه على محكمة الاستئناف إلغاء ما قضى به هذا الحكم المستأنف[1] إلا أنه لا يجوز التمسك بعدم قيد العقد لأول مرة أمام محكمة النقض حيث أن الدفع بعدم سماع الدعوى وإن كان من النظام العام إلا أنه يخالطه واقع مما كان يوجب طرحه على محكمة الموضوع للتحقق من جدية هذا الدفع[2].

ـ نطاق جزاء عدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار بالوحدة المحلية:

سوف نعرض لنطاق تطبيق هذا الجزاء من حيث العقود، ومن حيث الموضوع، ومن حيث الأشخاص ومن حيث المكان ومن حيث الزمان.

ـ **من حيث العقود:** هذا الجزاء لا يسري إلا على العقود المبرمة طبقاً لنص المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧ وبالتالي لا محل لأعمال هذا الجزاء على عقد تأجير عقار مفروش بقصد استعماله مدرسة، لأنه يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها في هاتين المادتين[3] عدم سريان القيد على العقود التي انتهت وأقيمت الدعوى بها قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧[4].

ـ **من حيث الموضوع:** إن هذا الجزاء قاصر على الدعاوى والطلبات الناشئة أو المتعلقة بالآثار التي يرتبها عقد إيجار مفروش وفق نص المادتين ٣٩، ٤٠ من هذا القانون تم انعقاده صحيحاً نافذاً، أما إذا كانت منازعة المؤجر للمكان المفروش تتعلق بإثبات العقد. أو بأركانه من رضاء وسبب التي لا ينعقد

(١) نقض ٢٦/ ٢/ ١٩٨٩ الطعن رقم ٦٢٠ لسنة ٥١ ق، ٣١/ ٣/ ١٩٨٦ الطعن رقم ٤٨٦ لسنة ٥٠ ق، ٢٥/ ١٢/ ١٩٨٦ الطعن رقم ٢٤٣ لسنة ٥٦ ق، ٤/ ٦/ ١٩٩٢ الطعن رقم ٣٤٥ لسنة ٥٧ ق، ٩/ ١٢/ ١٩٩٢ الطعن رقم ٢٥٠٤ لسنة ٦١ ق.

(٢) نقض ١٣/ ١٢/ ١٩٨٩ الطعن رقم ٢٤٨٠ لسنة ٥٤، ١٤/ ٢/ ١٩٩٠ الطعن رقم ١٥٦٩ لسنة ٥٥ ق، ٧/ ١١/ ١٩٩١ الطعن رقم ٨٦٥ لسنة ٥٥ ق.

(٣) ٨/ ٤/ ١٩٨٧ الطعن رقم ٨٩٦ لسنة ٥٢ ق.

(٤) نقض ٣٠/ ٥/ ١٩٨٥ الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٥٠ ق، ٢٩/ ٤/ ١٩٨٧ س ٣٨ ص ٦٦١.

العقد بدونها أو بشرط صحته ونفاذه - فانها تخرج عن نطاق تطبيق هذا النص وينحصر عنها الجزاء الذي قرره[1] وتطبيقاً لذلك فان دعوى طلب الاخلاء والتسليم المبني على انتهاء مدة عقد الإيجار المفروش تتضمن في حقيقتها بحسب التكييف القانوني السليم طلباً بإلزام المستأجر بتنفيذ التزامه التعاقدي عيناً برد العين طبقاً لنص المادة ٥٩٠ مدني ولذلك يخضع للقيد الذي وجبته المادة ٤٢، وإلا كانت غير مسموعة التزاماً بحكم المادة ٤٣[2].

- **من حيث الأشخاص**: عدم قيد العقد يرتب عدم سماع دعوى المؤجر دون المستأجر حيث أن الغاية من هذا القيد هو تمكين الدولة من تحصيل الضرائب على هذا النوع من النشاط[3] لكن عدم القيد لا يمنع المؤجر من إبداء دفاعه في الدعوى التي يرفعها عليه المستأجر، وإلا كان مقتضى المنع انتفاء حقه الناشىء عن تطبيق المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون ٤٩/ ١٩٧٧ وهو ما لا يستهدفه المشرع بتقرير هذه القاعدة[4].

- **من حيث المكان**: قيد العقد وجزاء عدم سماع الدعوى لا يسري على الأماكن المؤجرة لغير غرض السكن حيث أنه يخرج عن الحالات المنصوص عليها في المادتين ٤٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧[5].

- **من حيث الزمان**: وجوب قيد عقد الإيجار بالوحدة المحلية قاعدة إجرائية لا تسري على الدعاوي التي أقيمت قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة

---

(١) نقض ٦/ ٢/ ١٩٩٤ الطعن رقم ١٨٥٦ لسنة ٥٩ ق.

(٢) نقض ٩/ ٢/ ١٩٩٢ الطعن رقم ٢٥٠٤ لسنة ٦١ ق.

(٣) نقض ١٥/ ١/ ١٩٨٦ الطعن رقم ١٨١٦ لسنة ٤٩ ق.

(٤) نقض ٣٠/ ٣/ ١٩٨٥ الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٥٠ ق، ١٣/ ١٢/ ١٩٨٧ الطعن رقم ٥٤٩ لسنة ٥١ ق، ١٤/ ٣/ ١٩٩٠ الطعن رقم ١٥٨٠ لسنة ٥٥ ق.

(٥) نقض ٢٧/ ٤/ ١٩٨٣ س ٣٤ ص ١٠٥٦، ٣٠/ ١١/ ١٩٨٩ الطعن رقم ١٣٢ لسنة ٥٤ ق، ٦/ ١٢/ ١٩٩٠ الطعن رقم ٢٦٠ لسنة ٥٤ ق، ٢٣/ ٩/ ١٩٩٢ الطعن رقم ٢٢٣٠ لسنة ٥٤ ق، ٨/ ١٢/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٥٥ ق.

١٩٧٧ لكن تخضع جميع الدعاوى المرفوعة بعد العمل بالقانون للقيد ولو أبرم العقد أو انتهت مدته في تاريخ سابق على العمل بالقانون المذكور[١].

٤ ـ إثبات التأجير المفروش

تختلف طرق إثبات عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر عنه بالنسبة للمستأجر، كما أنه كثير ما يطعن بصورية عقد الايجار المفروش مما يثير البحث في طرق إثبات الصورية، علاوة على ذلك فان المشرع قرر جزاءات جنائية على عدم إخطار قسم الشرطة، كما قد يعرض الأمر على المحكمة الجنائية لتبديد المنقولات من جانب المستأجر، أو قد يصدر حكم مدني سابق يتعلق بنفس عين النزاع مما يثير مدى حجية الأحكام الجنائية والمدنية أمام القاضي المدني. فلنعرض هذه المسائل في الفقرات التالية:

أ ـ من حيث طرق الإثبات:

نجد أن المشرع فرض على المؤجر في قوانين إيجار الأماكن طريقة معينة لإثبات عقد الإيجار بينما أجاز للمستأجر إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات ولنر ذلك بشيء من التفصيل:

ـ بالنسبة للمؤجر:

تنص المادة الأولى من قانون ١٩٧٧/٤٩ على أنه «فيما عدا الأراضي الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره...»[٢]. ثم نصت المادة ١/٢٤ من ذات القانون ـ التي وردت في الفصل الثالث من الباب الأول ـ على أنه «اعتباراً

---

(١) نقض ١٩٩٠/١١/٢١ الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٦٠ ق، ١٩٩٢/٢/٩ الطعن رقم ٢٥٠٤ لسنة ٦١ ق.

(٢) وهذا النص يقابل نص المادة الأولى من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢.

من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائنة بدائرتها العين المؤجرة»[١].

يتضح من مجمل هذه النصوص أن الحكم الوارد في المادة ١/٢٤ من قانون ١٩٧٧/٤٩ ينصرف إلى كل عقود إيجاد الأماكن أياً كان نوعها أو الغرض منها، وسواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره وبالتالي يجب أن تبرم هذه العقود كتابة. وهذه الكتابة تضحى ضرورية أكثر بالنسبة لعقود إيجار الأماكن وأجزاء الأماكن المفروش من مالكها أو مستأجرها الأصلي لأنه لا يؤجر في هذه الحالة المكان وحده بل يؤجر معه الفرش»[٢].

ـ بالنسبة للمستأجر:

تنص المادة ٣/٢٤ من قانون ١٩٧٧/٤٩ على أنه «يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات».

هذا النص، قد ورد في الفصل الثالث من الباب الأول، ينصرف ـ طبقاً لنص المادة الأولى ـ إلى الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره. . .».

وعلى ذلك يجوز للمستأجر إثبات إدعائه بأن العين أجرت خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الاثبات. لأنه ادعاء بالتحايل على أحكام القانون الآمرة والتي تتعلق بالنظام العام. ولمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ما تستنبطه من أدلة وقرائن قضائية سائغة إذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة»[٣].

---

(١) وهذا النص يقابل نص المادة ١٦ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢.

(٢) نقض ١٩٨٢/٥/٥ س ٣٣ ص ٤٧٩، ١٩٨٧/٣/١٣ الطعن رقم ١٣٨٤ لسنة ٥٠ ق.

(٣) نقض ١٩٨١/١٢/٧ س ٣٢ ص ٢٢٣٤، ١٩٨٩/٧/٥ الطعن رقم ١٥٩١ لسنة ٥٣ ق، ١٩٨٩/٥/١٨ الطعن رقم ٧٤٠ لسنة ٥٣، ١٩٩٠/٢/٢١ الطعن رقم ٧٠٥ لسنة ٥٤ ق.

لكن عدم الإخطار عن الإيجار المفروش إعمالاً لنص المادة ٤١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يعد قرينة على أن العين مؤجرة خالية إذ العبرة بحقيقة الواقع(١).

ب ـ الطعن بالصورية :

في الغالب ما يطعن المستأجر على عقد الإيجار الصادر من المؤجر له بالصورية، على أساس أن عقد الإيجار المفروش يستر عقد إيجار للعين خالية للتحايل على أحكام القانون. هذه الصورية النسبية بطريق التستر يقع على من يدعيها عبء إثباتها فان عجز وجب الأخذ بظاهر نصوص العقد الذي يعد حجة عليه. كما أن تقدير أدلة الصورية مما تستقل به محكمة الموضوع المتعلقة بفهم الواقع في الدعوى(٢) ويجوز للمستأجر إثبات الصورية بكافة طرق الإثبات باعتباره ادعاء بالتحايل على أحكام القانون المتعلقة بالنظام العام(٣).

كما سبق أن رأينا أنه يلزم لاعتبار المكان مفروشاً بمنقولات من عند المؤجر بما يخرجه عن الخضوع لبعض أحكام قانون إيجار الأماكن ومنها الامتداد القانوني لعقود الإيجار أن يكون الفرش جدياً وأن يكفي الغرض الذي قصده المتعاقدان من استعمال المكان المفروش ويقع على المستأجر عبء إثبات صورية الفرش على خلاف الثابت بعقد الإيجار ـ وله أثبات ذلك بكافة طرق الإثبات ـ ولمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته على ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستنبطه من قرائن»(٤) ولا يجوز التمسك بصورية

---

(١) ٢٩/ ٤/ ١٩٨٧ الطعن رقم ١٠٧٠ لسنة ٥٠ ق، ٢٠/ ١١/ ١٩٩١ الطعن رقم ٢٤٣١ لسنة ٥٥ ق، ٢٥/ ١٢/ ١٩٩١ الطعن رقم ٣٢ لسنة ٣٢ ق.

(٢) نقض ٧/ ٢/ ١٩٨١ س ٣٢ ص ٤٢٠.

(٣) نقض ٦/ ٤/ ١٩٨٩ الطعن رقم ٤٢٣ لسنة ٥٣ ق.

(٤) نقض ٣١/ ٣/ ١٩٨٦ الطعن رقم ٤٨٦ لسنة ٥٠، ٢٨/ ٤/ ١٩٨٦ الطعن رقم ٨٨٦ لسنة ٥٠ ق.

ما ورد في قائمة المنقولات لأول مرة أمام محكمة النقض لأن ذلك يعتبر سبباً جديداً[1].

لكن مما تجدر ملاحظته أن محكمة الموضوع لا يجوز لها أن تقيم قضاءها في الطعن بالصورية على ما يرد من نصوص بهذا الشأن من المحرر المطعون عليه لما في ذلك من مصادرة على المطلوب وحكم على الدليل قبل تحقيقه. كما لا يجوز لها الاستدلال على عدم جدية الطعن بالصورية من السكوت عنه منذ تحرير عقد الإيجار لمدة طويلة باعتبار أن السكوت في هذه الحالة مجرداً عن أي ظرف آخر المسلك الطبيعي للمستأجر العادي في ظل أزمة الإسكان المستمرة والمتفاقمة مما يجعل الاستدلال بهاتين القرينتين استدلالاً غير سائغ لمخالفته للمنطق العادي للأمور[2] وبالمثل فان مجرد التراخي في رفع الدعوى بصورية عقد الإيجار لا يدل بذاته وبمجرده على جدية ما ورد فيه من أن العين مؤجرة حقيقة مفروشة، كما أن ما جاء بالعقود المتتالية وقوائم المنقولات هو محل طعن من الطاعن وبالتالي لا ينهض التوقيع عليها دليلاً على جدية ما ورد بها في هذا الصدد[3].

إذا قدم المؤجر عقداً يفيد تأجيره المكان مفروشاً على خلاف ادعاء ورثة المستأجر باستئجاره خالياً، واقتصر الورثة على الدفع بجهالة التوقيع المنسوب لمورثهم دون أن يستطيل دفاعهم إلى التمسك بانطواء العقد على تحايل على أحكام القانون الآمرة فانه يتعين على المحكمة أن تمضي في تحقيق الدفع بالجهالة والفصل في أمره قبل نظر الموضوع والحكم فيه طبقاً لنص المادة ٤٢ من قانون الإثبات[4].

(١) نقض ٧/١١/١٩٨٨ الطعن رقم ١٨٩ لسنة ٥٨ ق.
(٢) نقض ٩/٤/١٩٨٩ الطعن رقم ٢٣٨٨ لسنة ٥٢ ق، ٦/٤/١٩٩٤ الطعن رقم ٣٧٥٢ لسنة ٥٩ ق، ٢٨/٢/١٩٩٦ الطعن رقم ٣٣٦٩ لسنة ٦٥ ق.
(٣) ٧/١٢/١٩٨١ س ٣٢ ص ٢٢٣٤، ٢١/١١/١٩٩٠ الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٦٠ ق.
(٤) نقض ٨/٤/١٩٨٢ س ٣٣ ص ٣٨٧.

جـ ـ حجية الحكم الجنائي أو الحكم المدني أمام القضاء المدني بالنسبة لحجية الحكم الجنائي أمام القضاء المدني:

مفاد نص المادتين ٤٥٦ من قانون الإجراءات الجنائية، ١٠٢ من قانون الاثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ أن الحكم الصادر في المواد الجنائية يكون له حجية قبل الكافة أمام المحكمة المدنية كلما كان قد فصل فصلاً لازماً في وقوع الفعل المكون للأساس المشترك بين الدعوتين المدنية والجنائية، وفي الوصف القانوني لهذا الفصل ونسبته إلى فاعله، فإذا فصلت المحكمة الجنائية في هذه الأمور فانه يمتنع على المحكمة المدنية أن تعيد بحثها ويتعين عليها أن تتقيد بها وتلتزمها في بحث الحقوق المدنية المتصلة بها كي لا يكون حكمها مخالفاً للحكم الجنائي السابق صدوره.

تطبيقاً لذلك إذا كان وصف التأجير مفروشاً لشقتي النزاع إلى الطاعنين لازماً للفصل في جريمة عدم اخطار الشرطة عن الايجار المفروش، وكان أساس النزاع في الدعوى المدنية الصادر في شأنها الحكم المطعون فيه يدور حول ما إذا كان التأجير للطاعنين قد انصب على وحدة مفروشة كما يدعى المطعون ضده الأول أم خالياً حسبما يتمسك الطاعنان، ومن ثم تحديد وصف العين في هذا الخصوص يكون أساساً مشتركاً بين الدعوتين الجنائية والمدنية مما مقتضاه وجوب تقيد المحكمة المدنية بما انتهى إليه الحكم الجنائي من أن تأجير شقتي النزاع قد انصب على مكان مفروش[1] وفي نفس الإطار فان صدور حكم جنائي بات بإدانة الطاعن بتهمة تبديد المنقولات المملوكة للمطعون ضده والمبينة بعقد الإيجار المفروش وجوب تقيد المحكمة المدنية بوصف العين بأنها مفروشة[2].

ـ أما بالنسبة لحجية الحكم المدني أمام القاضي المدني:

من المقرر أن حجية الحكم لا يكون إلا فيما فصل فيه بين الخصوم بصفة

---

(١) نقض ١٨/ ٤/ ١٩٩٠ الطعنان رقما ٢٩٢، ٣٢٥ لسنة ٥٥ ق.

(٢) نقض ١٩/ ٤/ ١٩٩٥ الطعنان رقم ٣٧١٥، ٣٨٥٨ لسنة ٦٠ ق.

صريحة أو بصفة ضمنية حتمية سواء في المنطوق أو في الأسباب التي لا يقوم المنطوق بدونها، وما لم تنظر فيه المحكمة بالفعل لا يمكن أن يكون موضوعاً لحكم يحوز حجية الشيء المحكوم فيه.

تطبيقاً لذلك فاذا بنى الحكم قضاءه برفض دعوى التخفيض على أن عين النزاع أجرت مفروشة ولا تخضع لقواعد تحديد الأجرة، وكان ما خلص إليه عليه الحكم في ذلك محلاً لبحثه باعتباره مسألة أساسية في الدعوى تجادل فيها الخصوم وكان فصله فيها لازماً لبناء قضائه، ومن ثم فإنه يحوز في هذه المسألة حجية تحول دون طرحها أو المجادلة فيها من جديد بين نفس الخصوم في أي دعوى[1]. على العكس من ذلك فان الحكم الصادر في الطعن على قرار لجنة تقدير الإيجارات بتعديل أجرة وحدات العقار دون أن يذكر في أسبابه لما إذا كانت هذه الوحدات مؤجرة مفروشة أو خالية أو يتناول مسألة صورية عقد إيجار المكان محل النزاع من عدمه، من ثم فان هذا الحكم لا تكون له حجية في هذا الصدد[2].

٥ ـ الحالات الاستثنائية للامتداد القانوني لعقد الإيجار المفروش:

تنص المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧ على أنه «يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته في الخارج وثبتت عودته نهائياً أو إذا أخل المستإجر بأحد التزاماته وفقاً لأحكام البنود (أ، ب، جـ، د) من المادة ٣١ من هذا القانون (هذه المادة الغيت وحل محلها المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦/ ١٩٨١).

---

(١) نقض ١٨/ ٥/ ١٩٨٩ الطعن رقم ١٣٣٤ لسنة ٥٣ ق.

(٢) نقض ١٤/ ٢/ ١٩٩٦ الطعن رقم ١٤٠ لسنة ٦٥ ق.

«فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى في العين مدة عشرة سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون».

ولدراسة هذه الحالات الاستثنائية للامتداد القانوني لعقد الإيجار المفروش ينبغي دراسة شروطه، ثم تحديد نطاقه، وأخيراً الوقوف على آثاره وكيفية التمسك به.

أ ـ شروطه:

يشترط الامتداد القانوني لعقد الإيجار المفروش عدة شروط، نجملها فيما يلي:

الشرط الأول: أن يكون المستأجر قد استأجر العين مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات ـ أو من مستأجرها لمدة عشر سنوات ـ متصلة سابقة على ٩/٩/١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٩٧٧/٤٩[١]. ولا يحول دون اتصال المدة تحرير عقد ايجار جديد عن العين[٢] ولا عبرة بتعاقب الملاك طالما أن علاقة التأجير مفروشاً كانت تتجدد بانتقال الملكية من مالك إلى آخر[٣].

الشرط الثاني: أن يكون المكان مؤجر مفروشاً للسكن دون غيره من الأغراض، وبالتالي لا ينصرف النص إلى الأماكن المؤجرة لغير السكن[٤].

---

(١) نقض ٢٤/١/١٩٨٥ الطعن رقم ١٣٨٩ لسنة ٤٩ ق، ٢٨/٢/١٩٨٥ الطعن رقم ١٤٢٥ لسنة ٤٩ ق، ٨/١/١٩٨٦ الطعن رقم ٤٦٩ لسنة ٥٠ ق، ٢٤/١١/١٩٨٨ الطعن رقم ٢٠٧٨ لسنة ٥٢ ق.

(٢) نقض ٢٦/٢/١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض س ٣١ ص ٣٠.

(٣) نقض ٢٧/٤/١٩٨٣ مجموعة أحكام النقض س ٣٤ ص ١٠٦.

(٤) نقض ٢٤/١/١٩٧٩ الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٤٨ ق، ٢٨/٤/١٩٨٦ الطعن رقم ٨٨٦ لسنة ٥٠ ق، ٢٩/١٢/١٩٨٨ الطعن رقم ٦١١ لسنة ٥٢ ق، ٢٨/١١/١٩٩٠ الطعن رقم ١٥٥٩ لسنة ٥٥ ق، ٢٠/١/١٩٩٤ الطعن رقم ١٩٤٠ لسنة ٥٤ ق، ٨/١٢/١٩٩٤ الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٥٥ ق.

ويستدل على ذلك من أن المشرع قد استعمل في صدر المادة ٤٦ سالفة الذكر عبارة المستأجر الذي يسكن وهي واضحة الدلالة في أنه عمد إلى قصر أحكام الامتداد القانوني على الأماكن المؤجرة مفروشة للسكن، إذ أن الهدف الذي ابتغاه المشرع هو معالجة مشكلة الإسكان، ومن ثم يكون الإيجار مفروشاً بقصد السكن وحاجة المستأجر للإقامة فيه هي المناط في تطبيق هذا النص[١] ويترتب على ذلك أن هذا النص لا ينطبق على عقد الإيجار الوارد على عين يغلب فيها العناصر الأخرى المحيطة بها على العين ذاتها ـ مثال ذلك إيجار شاليه مفروش بحدائق قصر المنتزه[٢].

الشرط الثالث: العبرة في تطبيق الامتداد القانوني لعقد الايجار المفروش بالإقامة المستقرة المعتادة. وهذا الشرط مرتبط بسابقه حيث أن مناط تطبيق نص المادة ٤٦ سالفة الذكر أن يكون الإيجار مفروشاً بقصد السكن وحاجة المستأجر للإقامة فيها. ولذلك يتطلب في هذه الإقامة أن تكون مستقرة ومعتادة بمعنى أن تنصرف فيها نية المقيم إلى أن يجعل من المسكن مراحه ومغداره بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه، لأن العبرة بالغرض الحقيقي للإيجار الذي انصرفت إليه إرادة العاقدين. والفصل في كون الإقامة بالعين المؤجرة مفروشة لقصد السكن من عدمه من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة[٣] ولا تحول دون الامتداد وقوع العين المؤجرة في مصيف[٤] أما الإقامة العرضية العابرة الموقوتة مهما استطالت وأياً

---

(١) نقض ٣٠/١٢/١٩٨٥ الطعن رقم ١٥٩٣ لسنة ٤٩ ق.

(٢) نقض ١٤/١١/١٩٨٨ الطعن رقم ٣٧ لسنة ٥٢ ق، ٣/١٢/١٩٨٩ الطعن رقم ٤٨٧ لسنة ٥٣ ق.

(٣) نقض ٢٨/٢/١٩٨٥ الطعن رقم ٢١٣٠ لسنة ٥٣، ٢٨/٥/١٩٨٥ الطعن رقم ١٤٢٥ لسنة ٤٩ ق، ٢٨/٤/١٩٨٦ الطعن رقم ٨٨٦ لسنة ٥٠ ق، ٢٩/١٢/١٩٨٨ الطعن رقم ١١٧٠ لسنة ٥٢ ق، وانظر أيضاً نقض ٣١/١/١٩٨٥ الطعن رقم ١١٨٧ لسنة ٤٩ ق، ٨/٥/١٩٩٤ الطعن رقم ٨٩٧ لسنة ٦٠ ق.

(٤) نقض ٢٥/٢/١٩٩١ «هيئة عامة» الطعن رقم ٤٤٦ وانظر أيضاً نقض ٢٥/١٠/١٩٩٠ =

كان مبعثها فانها تخرج عن نطاق تطبيق نص المادة ٤٦ سالفة الذكر ومثل ذلك العقد الذي يبرم بقصد الاصطياف[١] والعبرة في النهاية بالغرض الحقيقي للإيجار الذي انصرفت إليه إرادة المتعاقدين، فيما إذا كان قد قصد منه الاقامة الدائمة المستقرة أم انصرف إلى الإقامة المؤقتة بغرض الراحة والاستجمام في فصل الصيف. ويستهدي القاضي في كل ذلك بنصوص العقد وبالنية المشتركة للمتعاقدين والظروف المحيطة بالتعاقد بما يتفق وحقيقة الواقع[٢].

الشرط الرابع: أن تكون الإقامة مستندة إلى علاقة إيجارية وأن تظل قائمة ومتصلة وليست مؤقتة، مما مفاده أنه لا تكفي مجرد إقامته في العين لسبب آخر خلاف الإيجار مهما استطالت فترة شغله لها للاستفادة من حكم هذا النص[٣] ومتى اكتسب المستأجر من الباطن الحق في الامتداد القانوني فلا يحول دونه انقضاء عقد المستأجر الأصلي بعد ذلك[٤]. لكن هذا لا يمنع المالك من طلب إخلاء المستأجر إذا كان أجر العين له مفروشة لسبب إقامته في الخارج وثبتت عودته لها نهائياً أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقاً لأحكام البنود (أ، ب، ج، د) من المادة ٣١ من هذا القانون والتي عدلت بالمادة ١٨ من القانون ١٣٦

= الطعن رقم ٤٩١ لسنة ٦٠ ق حيث قضت محكمة النقض أن استغلال المستأجر للعين المؤجرة للتصييف تتوافر به الإقامة المستقرة المعتادة الفعلية مدة استغلالها وتظل الإقامة مستمرة حكماً باقي أشهر السنة ولو لم تكن مقيمة في المسكن خلال تلك الفترة إذ أن المصايف والمشاتي لا تستلزم الإقامة الدائمة، كما أن المستأجر طالما استلم العين المؤجرة فانها تكون في حوزته ويحق له استغلالها إن شاء، ويلزم بأجرتها، ولا يحول ذلك من اعتبار هذا المكان مسكناً يعول عليه المستأجر كمأوى دائم وثابت طالما في مكنته الإقامة فيه في الوقت الذي يراه مناسباً له».

(١) نقض ٢٦/١١/١٩٩٠ الطعن رقم ١٧٨٦ لسنة ٥٥ ق.

(٢) نقض ١٩/١/١٩٩٢ الطعن رقم ٧٤١ لسنة ٥٥ ق.

(٣) نقض ٢٥/٦/١٩٨٧ الطعن رقم ٢٠١٧ لسنة ٥٠ ق، ٢٧/٤/١٩٨٨ الطعن رقم ١٢٣٩ لسنة ٥١ ق، ١٣/٤/١٩٩٥ الطعن رقم ٥٣٦٤ لسنة ٦٤ ق.

(٤) نقض ٢٤/١/١٩٩٠ الطعن رقم ١٥٢٧ لسنة ٥٣ ق، ٢٥/١٢/١٩٩١ الطعن رقم ٢١٤ لسنة ٥٦ ق.

لسنة ١٩٨١.

ومما تجدر ملاحظته أن محكمة النقض استقرت على سريان الامتداد القانوني لعقد الإيجار المفروش على عقود المساكن التي انتهت مدتها وظل المستأجرون شاغلين لها عند العمل بالقانون سواء كان انتهاؤها بانتهاء مدتها (طبقاً لنص المادة ٥٩٨ مدني) أم بالتنبيه بالإخلاء (طبقاً لنص المادة ٥٦٣ مدني)[١] ما لم يكن المركز القانوني للخصوم قد تحدد بحكم نهائي بإنهاء العلاقة قبل ٩/٩/١٩٧٧ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧[٢].

الشرط الخامس: ألا يترتب على الامتداد القانوني لعقد الإيجار المفروش احتجاز الشخص أكثر من مسكن بدون مقتضى لتعلق ذلك بالنظام العام، وبالتالي لا يستمر العقد المفروش إذا خالف المستأجر هذا الحظر»[٣].

ب ـ نطاقه:

وهنا سنعرض لنطاقه من حيث الأشخاص ونطاقه من حيث الزمان:

ـ من حيث الأشخاص:

(١) اقتصار الامتداد القانوني لعقد الإيجار المفروش على المستأجر المصري وذلك طبقاً لصريح نص المادة ٤٨ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧[٤].

(٢) اقتصار الامتداد على العقود الصادرة من المالك أو المستأجر الأصلي دون المستفيدين في حق الاستمرار في شغل العين بعد وفاة مستأجرها الأصلي أو تركه لها بمقتضى المادة ١/٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذ أن هؤلاء الأشخاص وإن اعتبروا في عداد المستأجرين لكونهم يستفيدون من امتداد عقد

---

(١) نقض ٢٥/٢/١٩٩١ «هيئة عامة» الطعن رقم ٤٤٦ لسنة ٥٥ ق.

(٢) نقض ٢٤/١/١٩٨٥ الطعن رقم ١٣٨٩ لسنة ٤٩ ق، ٢١/٣/١٩٨٨ الطعن رقم ١٠٢١ لسنة ٥١ ق.

(٣) نقض ٢٥/١٠/١٩٩٠ الطعن رقم ٤٩١ لسنة ٦٠ ق.

(٤) نقض ٤/٦/١٩٨٠ س ٣١ ص ١٦٧٨، ١٣/١/١٩٨٨ الطعن رقم ٨٤ لسنة ٥١ ق.

إيجار المستأجر الأصلي إليهم إلا أنهم لا يعتبرون قانوناً مستأجرين أصليين في حكم المادة ٤٦ الخاصة بامتداد عقد الإيجار المفروش[١].

(٣) اقتصار الاستفادة من الامتداد على المستأجر الأصلي للعين المفروشة دون ذويه الذين كان يقيمون معه[٢] لكن إذا انتهى عقد الإيجار الأصلي المفروش وقامت علاقة جديدة مع المستفيد توافرت لها المدة المتطلبة فإنه يستفيد من حكم نص المادة ٤٦ سالفة الذكر[٣].

ـ من حيث الزمان:

إن نص المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يعتبر من النصوص الآمرة فإذا كانت آثار المركز القانوني طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والذي يخول المؤجر حق الإخلاء في حالة التأجير المفروش قد أدركها القانون الجديد رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل تحقق تلك الآثار وتستقر فعلاً بصدور حكم نهائي فيه فانه ينطبق عليها، مما مؤداه عدم جواز الحكم بالاخلاء طالما توافرت شروط النص الجديد[٤].

ـ صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا يمنع من تطبيق أحكام الامتداد القانوني للتأجير المفروش الواردة في نص المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

ولا ينال من ذلك ما نصت عليه المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٨١ في فقرتها الأخيرة من أنه مع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء التي ذكرتها فإنه «لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة، ذلك أن حكم هذا

---

(١) نقض ١٥/١١/١٩٨٧ الطعن رقم ١٤٠ لسنة ٥١ ق.

(٢) نقض ٢٣/٣/١٩٨٨ س ٣٩ ص ٤٦٨، ١٩/٣/١٩٩٥ الطعن رقم ١٤٥٥ لسنة ٦٠ ق.

(٣) نقض ١٧/١/١٩٩٦ الطعن رقم ٧٥٣٨ لسنة ٦٤ ق.

(٤) نقض ١٦/٦/١٩٨٢ الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٤٨ ق، ٩/٥/١٩٨٤ الطعن رقم ٥١٤ لسنة ٤٩ ق، ١٠/١/١٩٨٥ الطعن رقم ٨٢٦ لسنة ٤٩ ق.

النص لا يستطيل إلى عقود الإيجار التي يسري عليها نص المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو يتضمن إلغاء لها باعتبارها تنطبق على حالة معينة اكتملت أركانها بصدور القانون الذي نظمها ووفقاً لأحكامه، ولو أن المشرع ـ في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ـ قصد إلى تعطيل هذه المادة بالنسبة للمراكز التي لم تكن قد استقرت بعد بحكم نهائي بعد نفاذه لنص صراحة على إلغائها كما حصل بالنسبة للمادتين ٢٣، ٣١ من ذلك القانون، يؤكد ذلك ما جاء بتقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب من أن ما ورد بالفقرة الأخيرة من المادة ١٨ سالفة الذكر لا علاقة له بحكم المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧[1].

جـ آثاره وكيفية التمسك به:

يحق للمستأجر الذي يسكن عين استأجرها مفروشة من مالكها أو مستأجرها ـ إذا توافرت المدة بحسب الأحوال ـ قبل ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد وفي الحدود السابق بيانها.

وحفاظاً على التوازن بين مصلحة المؤجر ومصلحة المستأجر في هذه الحالات قابل الامتداد الذي فرضه لمصلحة المستأجر بان جعل الأجرة الاتفاقية للمسكن المفروش أجرة قانونية له بالنسبة لطرفي العقد في فترة امتداده، ومن ثم فلا يجوز زيادة هذه الأجرة تبعاً لزيادة أعباء المؤجر حتى ولو بإضافة الضريبة المفروضة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٨ بشأن تحقيق العدالة الضريبية، حيث أن هذا القانون الأخير نص في مادته الثالثة على عدم الإخلال بالأحكام المنصوص عليها في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن بينها المادة ٤٦ من هذا القانون الأخير مما يدل على أن المشرع لم يشأ المساس بهذه الأحكام[2].

---

(١) نقض ١٩٨٩/٧/٩ الطعن رقم ٣٥٩ لسنة ٥٣، ١٩٩٤/١/٢٠ الطعن رقم ١٩٤٠ لسنة ٥٤ ق.

(٢) نقض ١٩٨٧/١٢/٦ الطعن رقم ٥١ لسنة ٥١ ق، ١٩٨٧/١٢/١٣ الطعن رقم ٥٨٥ =

- **كيفية التمسك به:**

يجوز التمسك بالامتداد القانوني لعقد الإيجار المفروش بدعوى مبتدأة أو بدفع يدفع به المستأجر المفروش دعوى الإخلاء المرفوعة عليه من المؤجر. «وإذا كان دفاع الطاعنه أمام محكمة أول درجة في هذا الخصوص بأحقيتها في البقاء بالعين وفقاً لنص المادة ٤٦ - والذي تمسكت به أيضاً أمام محكمة الاستئناف وإن كانت قد أيدته في صورة طلب عارض دفعاً للدعوى الأصلية بطلب إنهاء عقد استئجارها للعين المفروشة إلا أنه لا يعدو أن يكون دفاعاً فيها مما ينبغي عليه أن تندمج الدعوى الفرعية في الدعوى الأصلية وينتفي معه القول باستقلال الحكم الصادر في كل منهما عن الآخر ويكون استئناف الحكم الصادر في أحدهما شاملاً للحكم الصادر في الدعوى الأخرى»[1].

لكن لا يجوز التمسك بالامتداد القانوني للتأجير المفروش لأول مرة أمام محكمة النقض، حيث أن نص المادة ٤٦ مرهون بإرادة المستأجر فيتعين أن يتمسك به للنظر في إعماله فلا محل لتمسك النيابة بهذا السبب لأن عناصره لم تكن مطروحة على محكمة الموضوع ولا يجوز لها أن تثير أمام هذه المحكمة تطبيق المادة ٤٦ على سند من أن حكمها متعلق بالنظام العام»[2].

- **توفيق الأوضاع:**

تنص المادة ٤٧ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «في غير الحالات المنصوص عليها في المادة السابقة، يجب على الملاك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون تعديل الأوضاع وفقاً لأحكام هذا الفصل خلال ستة أشهر من ذلك التاريخ أو انتهاء مدد العقود أيهما أقرب ويسلم

= لسنة ٥١ ق، ١٩٨٨/١١/٢٨ الطعن رقم ٤٦٤ سنة ٥٢ ق.

(١) نقض ١٩٨٨/٣/٩ الطعن رقم ٧٠٧ لسنة ٥٧ ق.

(٢) نقض ١٩٨٤/٢/٩ س ٣٥ ص ٤٣١، ١٩٨٨/١/١٣ الطعن رقم ٩٣ لسنة ٥٠ ق، ١٩٩١/١١/٧ الطعن رقم ٨٦٥ لسنة ٥٥ ق.

المكان إلى المالك أو المستأجر الأصلي بحسب الأحوال، ويجوز لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التي يراها أن يمد هذه المهلة لمدة أو لمدد لا تجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون».

ـ أثر تطبيق القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الخاص بمبدأ الحرية العقدية:

طبقاً لنص المادة الأولى من هذا القانون لا تسرى قوانين إيجار الأماكن اعتباراً من تاريخ ١٩٩٦/١/٣١ تاريخ العمل بهذا القانون:

(١) على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها.

(٢) ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل هذا التاريخ.

(٣) ولا على الأماكن التي تنتهي عقود إيجارها بعد هذا التاريخ لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون.

وعلى ذلك فانه بالنسبة لهذه الأماكن ستطبق أحكام القانون المدني على عقود الإيجار خالية أو مفروشة المتعلقة بهذه الأماكن ـ ومقتضى ذلك فان هذه العقود لم تعد تخضع لقيود التأجير المفروش ولا لتنظيمه القانوني الوارد في قوانين إيجار الأماكن. أما فيما عداها فيبقى خاضعاً لهذه الأحكام. كما أن استغلال المالك لعقاراته بعد العمل بهذا القانون ستخضع لأحكام القانون المدني، وكذلك التصرف فيها.

ـ حكم التأجير المفروش في القانون

هناك حالات مستثناة بنص القانون من الخضوع لقانون إيجار الأماكن أما ما عدا هذه الحالات فيخضع أو لا يخضع لقانون إيجار الأماكن بحسب ما إتجه إليه قصد المتعاقدين وبحسب حقيقة الواقع. ولنر ذلك بشيء من التفصيل.

ـ حالات مستثناة بنص القانون من الخضوع لأحكام إيجار الأماكن:

تنص المادة الثانية من قانون الإيجارات الرقم ١٦٠/ ١٩٩٢ المعدل على أنه «يستثنى من أحكام هذا القانون:

. . . ب ـ عقود الإيجار الموسمية العائدة لأماكن الاصطياف والإشتاء[1].

د ـ عقود إيجار الأماكن المفروشة المصنفة سياحياً.

وهذا يعني أن عقود الإيجار الموسمية العائدة لأماكن الاصطياف والإشتاء تخضع لأحكام قانون الموجبات والعقود دون أحكام قانون الإيجارات. ويشترط لخضوع هذه العقود لقانون الموجبات والعقود أن تكون موسمية، بمعنى أن يتبين من العقد أنه قد أبرم لموسم الصيف أو الشتاء فقط. ولا يقدح في الصفة الموسمية سماح المالك بابقاء المستأجر منقولاته خلال الفترة التي تتخلل المواسم ويكون للمالك أن يطلب إخلاء العين في أي وقت لاحق على نهاية المدة المحددة، إذ يكون المستأجر شاغلاً لها على سبيل التسامح، ودون سند قانوني.

أما إذا تبين العكس وأن العقد قد أبرم في مصيف أو في مشتى ولكنه بصفة دائمة لا موسمية فانه يدخل في نطاق علاقة مستمرة ومستقرة تخضع لقانون الإيجارات. وبالمثل إذا بدأت الأجرة موسمية ثم استمرت بعد ذلك وتجددت من شهر إلى آخر. لكن على العكس من ذلك إذا كان العقد واضحاً في أن الإجارة موسمية، وتكررت عودة المستأجر إلى العين ذاتها سنوات متتابعة في نفس الموسم، فان العقد يتجدد للمدة ذاتها، أي يتجدد على نحو موسمي، لا على نحو سنوي، ولهذا لا يتحول العقد الموسمي إلى إجارة دائمة، وفي هذا الصدد تتطبق القواعد العامة الواردة في قانون الموجبات والعقود.

ويشترط من ناحية أخرى أن تكون عقود الإيجار موسمية وعائدة لأماكن الاصطياف والاشتاء، إذ أن عقود الإيجار المؤقتة خارج هذه المناطق لا تستثنى من أحكام قانون الإيجارات وإنما تخضع للتمديد القانوني وغيره من أحكام. ويستوي في عقود الإيجار الموسمية العائدة لأماكن الاصطياف والإشتاء أن

(١) ولمعرفة مراكز الاصطياف يراجع المرسوم رقم ٨١٠ في ١٠/٣/١٩٥٥.

- عقود إيجار الأماكن المفروشة المصنفة سياحياً. ويشترط لاستثناء هذه العقود من قانون الإيجارات أولاً أن تكون الأماكن مفروشة لا خالية، وثانياً أن تكون مصنفة سياحياً. وقد صدر المرسوم رقم ١٥٥٩٨ في ١٩٧٠/٩/٢١ والقرار الصادر عن وزير السياحة رقم ٤٤ من ١٩٧٥/٢/١٤ ليبين الشروط القانونية الواجب توافرها في الشقق المفروشة المصنفة سياحياً.

أما في غير ذلك من حالات فالأمر يتوقف عما إذا كان الإيجار المفروش صادر من المستأجر الأصلي أو من المالك.

- إذا كان الإيجار المفروش صادراً من المستأجر الأصلي:

فان الأمر يتعلق بتأجير من الباطن وبالتالي لزم حصول المستأجر على موافقة خطية من المالك وإلا سقط حقه في التمديد (م ١٠/ح) ويترتب على ذلك أن يرتبط مصير المستأجر الثانوي بالمستأجر الأصلي، من حيث ضرورة إخلاء العين مع عدم الإخلال بحق المستأجر الثانوي بالمطالبة بالتعويض إن كان له مقتض ويلزم في هذه الحال إدخال المستأجر الثانوي في دعوى الإخلاء حتى يكون للحكم الصادر فيها حجية القضية المقضية في مواجهته.

وفي حالة حصول المستأجر الأصلي على موافقة خطية من المالك على التأجير من الباطن فانه يحق له تأجير العين كلها أو جزء منها مفروشة وذلك في حدود الموافقة الصادرة من المالك. ويخضع عقد الإيجار المفروش في هذه الحالة لأحكام قانون الموجبات والعقود.

- إذا كان الإيجار المفروش صادراً من المالك:

من المقرر أن قانون الإيجارات لا يسري إلا على الأماكن التي تؤجر خالية، إذ يكون المكان هو محل الاعتبار الرئيسي في التعاقد.

أما إذا كان المالك قد أعد العقار وزوده بالأثاث اللازم ليقوم بتأجيره

مفروشاً وكان الفرش حقيقياً. أما إذا كان الفرش لا صورياً بقصد التحايل على أحكام قانون الإيجارات فان عقد الإيجار في هذه الحالة يأخذ حكم الإيجار الخالي وتخضع لقانون الإيجارات. والعبرة في كل ذلك بقصد المتعاقدين وبحقيقة الواقع ولمحكمة الأساس تقدير ذلك دون معقب عليها من محكمة التمييز طالما كان استنتاجها لحقيقة الواقع سائغاً.

الفرع الثاني: صحة الرضى

بعدما عرضنا لوجود الرضا فانه يلزم أن يكون هذا الرضاء صحيحاً وذلك حتى يستقر العقد ولا يكون هناك مطعن عليه. ولكي يكون الرضا صحيحاً يجب أن يتوافر لدى كل من المتعاقدين الأهلية اللازمة لإبرام عقد الإيجار وأن تكون إرادة كل منهما سليمة خالية من العيوب، وإلا كان العقد قابلاً للإبطال. وإذا ما أبطل العقد فانه ينبغي إعادة المتعاقدين إلى ما كان عليه قبل التعاقد. ولما كان من المستحيل إعادة المنفعة التي استوفاها المستأجر إذا كان العقد قد نفذ ـ فلا مناص من الحكم للمؤجر بالتعويض، ويقدر التعويض هنا غالباً بقدر الأجرة، ولكنه لا يعد أجرة، وبالتالي لا تسرى عليه الأحكام الخاصة بها.

ولنر الأن الأهلية اللازمة لإبرام عقد الإيجار، ثم نعرض بعد ذلك لعيوب الإرادة التي يمكن أن تعتري إرادة أي من المتعاقدين.

المبحث الأول: الأهلية في عقد الإيجار

ـ ضرورة توافر الأهلية لدى المتعاقدين وقت إبرام العقد:

العبرة في توافر الأهلية لدى المتعاقدين بوقت العقد. وهذا يعني أنه إذا توافر للمتعاقدين الأهلية في ذلك الوقت فلا عبرة لما يطرأ عليها بعد ذلك إذ يبقى العقد صحيحاً ولو فقد أحدهما أو كليهما الأهلية أثناء مدة الإيجار أو خلال فترة امتداده. أما إذا ما تجدد العقد فانه يلزم توافر الأهلية عندما يتجدد.

وترتبط الأهلية ارتباطاً وثيقاً بالولاية على المال ولذلك سنعرض للأحكام الأهلية بصفة أساسية من خلال أحكام الولاية على المال.

المطلب الأول: أهلية المؤجر

ـ تكفي أهلية الإدارة:

الأهلية اللازمة لإبرام عقد الإيجار من جانب المؤجر هي أهلية الإدارة، حيث أن الإيجار يعد عملاً من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف.

وعلى ذلك فانه يكون بالنسبة **للبالغ الرشيد** ـ المتمتع بقواه العقلية ـ أهلية التصرف. ومن باب أولى أهلية الإدارة، فيستطيع أن يؤجر أمواله دون أي قيد ـ وبصفة خاصة قيد المدة ـ فله أن يؤجر أمواله ولو زادت على ثلاث سنوات ـ وهي الحد الأقصى لمن يدير مال غيره ـ بل ولو زادت المدة على تسع سنوات كل ما هنالك يجب تسجيل عقد الإيجار ليكون نافذاً في حق الغير.

على العكس من ذلك بالنسبة **لعديم التمييز**، كالصغير غير المميز دون السابعة من عمره أو المجنون أو المعتوه، فانه ليس لديه إرادة يعتد بها القانون، وبالتالي فلا يملك لا أهلية التصرف ولا أهلية الإدارة، ومن ثم ليس له أن يؤجر أمواله، والإيجار الذي يصدر منه يكون باطلاً، ولكن يشترط لبطلان عقد الإيجار الصادر من المجنون أو المعتوه أن يكون صادراً بعد تسجيل قرار الحجر عليه. أما الإيجار الصادر قبل تسجيل قرار الحجر عليه فلا يكون باطلاً إلا إذا كانت حالة الجنون أو العته شائعة وقت التعاقد أو كان المستأجر على بينة منها (م ١١٤ مدني).

أما **الصبي المميز** وهو من بلغ سن السابعة أي سن التمييز، دون أن يبلغ سن الرشد، تكون تصرفاته صحيحة متى كانت نافعة نفعاً محضاً، وتكون باطلة إذا كانت ضارة ضرراً محضاً، أما التصرفات الدائرة بين النفع والضرر كالبيع والإيجار فتكون قابلة للإبطال لمصلحته (م ١١١ مدني) وعلى ذلك فان الإيجار

الصادر من الصبي المميز يكون قابلاً للإبطال لمصلحته. لكن إذا توافر للصبي المميز أهلية إدارة محدودة فان الإيجار الصادر منه في حدود هذه الأهلية يكون صحيحاً. وتتوافر للصبي المميز أهلية إدارة محدودة في أحوال ثلاث:

(١) إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله.

(٢) إذا بلغ الثانية عشرة وأذن له في تسلم أمواله.

(٣) إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة.

ـ بالنسبة للقاصر الذي بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله فانه يكون أهلاً للتصرف فيما يكسب من عمله من أجر وغيره، ولا يجوز أن يتعدى أثر التزام القاصر حدود المال الذي يكسبه من مهنته أو صناعته (م ٦٣ من قانون الولاية على المال) فإذا اشترى بما كسبه من مال ما يمكن تأجيره فانه يملك التأجير لأية مدة مهما طالت لأنه مالك.

ـ بالنسبة للقاصر الذي بلغ الثامنة عشرة وأذن له في تسلم أمواله، من جانب الولي أو من المحكمة في حالة وجود وصي (م ٥٤، ٥٥ من قانون الولاية على المال) فإنه يمكنه أن يؤجر هذه الأموال لأنه له فيها حق الإدارة. لكن له يبرم عقد الإيجار وحده لمدة لا تزيد على سنة، وبإذن خاص من الولي أو الوصي لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات، وبإذن خاص من الولي أو من المحكمة لمدة تزيد على ثلاث سنوات. وفي غير الأراضي الزراعية والمباني يستطيع أن يؤجر وحدة لأية مدة، ولو زادت على ثلاث سنوات لأنه مالك[1].

ـ أما بالنسبة للقاصر الذي بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة، بإذن خاص من المحكمة (م ٥٧ من قانون الولاية على المال) فيكون له أن يباشر جميع الأعمال التجارية التي تدخل في الإذن، وتشمل عادة التصرف في المال الذي يتجر فيه وإدارته، فيكون له إذن أن يؤجر هذا المال لأية مدة ولو زادت

---

(١) السنهوري، الوسيط، جـ ٦٠، المجلد الأول، فقرة ٨٠ ص ١٠٠.

على ثلاث سنوات لأنه مالك.

- **أما ذو الغفلة والسفيه:** فانه طبقاً لنص المادة ١١٥، ١١٦ مدني يجب التفرقة بين المرحلتين:

- مرحلة ما بعد تسجيل قرار الحجر، فان الإيجار الصادر منهما يكون قابلاً للإبطال لمصلحتهما. هذا ما لم يؤذن لذي الغفلة أو السفيه في تسلم أمواله وإدارتها فتسرى عليه أحكام القاصر الذي بلغ ثماني عشرة سنة وأذن له في تسليم أمواله. ولم يعرض القانون لأهلية ذي الغفلة والسفيه فيما يتعلق بكسب عملهما، ولا فيما يتعلق بالإذن لهما في التجارة، فلا تسري أحكام القاصر عليهما في هذا الشأن[1].

- مرحلة ما قبل تسجيل قرار الحجر، فالأصل أن الإيجار الصادر منهما يقع صحيحاً ما لم يكن نتيجة تواطؤ أو استغلال فيكون في هذه الحالة قابلاً للإبطال لمصلحة ذي الغفلة أو السفيه.

- **أما بالنسبة للغائب والمحكوم عليه وذو العاهتين:** فبالنسبة للغائب والمحكوم عليه لا تصدر عنهما في العادة عقود الإيجار، إنما تصدر من الوكيل عن الغائب أو القيم وبالتالي يخضع الإيجار للأحكام التي يخضع لها الإيجار الصادر من الوصي على النحو السابق بيانه. أما بالنسبة لذي العاهتين فان الإيجار يجب أن يصدر منه والمساعد القضائي، فإذا صدر منه وحدة كان العقد قابلاً للإبطال لمصلحته إذا صدر بعد تسجيل الحكم بتقرير المساعدة، وإذا صدر من المساعد القضائي وحده كان العقد غير نافذ في حق من تقررت لمصلحته المساعدة القضائية.

القانون اللبناني:

بالنسبة للصغير المميز فان الإيجار الصادر منه كان ينعقد موقوفاً على

(١) السنهوري، الوسيط، جـ٦، المجلد الأول، فقرة ٨٢ ص ١٠٤.

إجازة ولي القاصر (م ٩٦٧ من المجلة) لأن الإيجار من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر. وقد عدلت المادة ٢/٢١٦ موجبات وعقود أحكام المجلة في هذا الصدد وجعلت تصرف الصغير في هذه الحالة قابلاً للإبطال لمصلحته.

ـ وإذا كان القاصر مأذوناً في ممارسة التجارة أو الصناعة على وجه قانوني، فانه يعامل معاملة البالغ الرشيد في حدود ما هو مسموح به من أعمال تجارة وما يكون ضرورياً لها وبالتالي فان عقد الإيجار الصادر منه في هذه الحدود يكون صحيحاً مهما طالت مدته لأنه مالك في هذه الحدود (انظر م ٢١٧ موجبات وعقود).

ـ ويعتبر المعتوه في حكم الصغير المميز (م ٩٧٨ من المجلة) وكذلك السفيه، ويأخذ ذو الغفلة حكم السفيه. وقد نصت المادة ٩٩٠ من المجلة على أن «السفيه المحجور هو في المعاملات كالصغير المميز» وذلك بشرط إعلان قرار الحجر. ولم ينظم المشرع إمكانية الإذن بالتجارة للسفيه، حيث أن السفه يتنافى مع القيام بأعمال التجارة، ولذلك لا يقاس على حكم الصغير المميز في هذا الصدد.

ـ وبالنسبة للمحكوم عليه، يقوم مانع قانوني لديه من مباشرة حقوقه على أملاكه، ويتولى ذلك نائب قانوني عنه وفقاً لقوانين الأحوال الشخصية، وبالتالية لا يجوز له أن يؤجر أمواله وإلا كان إيجاره باطلاً.

ـ ويراعى أنه إذا لم تتوافر الأهلية اللازمة للإيجار قام من له الولاية على مال الشخص بدلاً منه بذلك. وتنص المادة ٢/٥٤١ موجبات وعقود على ما يلي «على أن إيجار الوصي أو الولي الشرعي لأموال غير منقولة أو لحقوق مختصة بها، لا يجوز أن يعقد لمدة تتجاوز سنة واحدة، إلا بحالة وجود الوصاية «La tutelle» وبترخيص من المحكمة ذات الصلاحية».

وعلى ذلك ينبغي على الوصي والولي الشرعي **Administrateur**

légal[1] عند القيام بتأجير أموال المشمول بالولاية على أمواله ألا تزيد مدة الإيجار عن سنة واحدة. وإذا كانت الإجارة تزيد مدتها عن سنة ينبغي على الوصي أو الولي الحصول على إذن المحكمة ذات الصلاحية.

المطلب الثاني: أهلية المستأجر

إنقسم الفقه حول أهلية الاستئجار إلى رأيين:

الرأي الأول يذهب إلى أن الاستئجار كالتأجير عمل من أعمال الادارة وبالتالي تكون الأهلية اللازمة في المستأجر هي نفسها الأهلية التي تلزم بالنسبة للمؤجر. واختلف هؤلاء الفقهاء في الأساس الذي يبنى عليه هذا الرأي فذهب بعضهم إلى أن المستأجر عندما يستأجر العين ليشغلها فهو لا يتصرف في رأس ماله بل هو يدفع الأجرة عادة من ريع العين التي يستغلها. وفي حالة ما إذا كان ينتفع بها على وجه شخصي فانه يدفع الأجرة عادة من ريع أمواله لا من رأس المال[2]. وذهب البعض إلى أن معيار التفرقة بين أعمال الإدارة وأعمال

---

(١) ويرى بعض الفقهاء أن اصطلاح الولي الشرعي الواردة في النص وبحسب ما ورد في النص الفرنسي لا يقصد به اصطلاح الولي الشرعي، وهو الأب والجد، بالمعنى الفني الدقيق لهذا المصطلح - ولذلك يذهب هؤلاء الفقهاء إلى أن الولي الشرعي بالمعنى الاصطلاحي لا يدخل تحت اصطلاح الولي الشرعي Administrateur légal الواردة في نص المادة ٢/٥٤١ وبالتالي تظل سلطة الأب أو الجد تشمل تأجير أموال القاصر مدة ولايته إلى حين بلوغ القاصر سن الرشد دون التقيد بأحكام المادة ٢/٥٤١ موجبات وعقود انظر توفيق فرج، المرجع السابق، فقرة ٤٤ ص ١٤٢ هامش ١.

ونحن نرى أن هذا التفسير وإن كان منطقياً من الناحية الفنية إلا أن عبارة النص لا تحتمله حيث يمكن أن تفهم كلمة «الوصاية» الواردة بالنص بالمعنى الواسع بحيث تشمل الولاية على مال الصغير ومن يتولاها، سواء كان ولياً شرعياً أم وصياً وخاصة وأن قانون الموجبات - بسبب الظروف التاريخية لوضعه - لم يلتزم بالمصطلحات الفقهية الشرعية.

(٢) سليمان مرقس، شرح عقد الإيجار، ط ٢، س ١٩٥٤، فقرة ٩٢ ص ١٥٢ محمد علي إمام شرح عقد الإيجار، ١٩٥٣، فقرة ٤٥ ص ٩٧، عبدالمنعم البدراوي، عقد الإيجار، ١٩٥٥ - ١٩٥٦ ص ١٨.

التصرف يكمن فيما إذا كان التصرف في أصل الشيء أو في ثمار الشيء. فإذا كان التصرف في أصل الشيء كان من أعمال التصرف وإذا كان التصرف في ثمار الشيء كان من أعمال الإدارة وعلى ذلك فان الإيجار يعتبر من أعمال الإدارة حيث أن الأجرة تدفع عادة من ثمار الشيء المؤجر ذاته أو من ثمرة عمل المستأجر أو ثمرة شيء آخر يملكه. وهذا الرأي يتحفظ في حالة ما إذا كانت الأجرة تقتطع من رأس المال، ولا يكون الاستئجار فيها من أعمال الشخص المألوفة في حياته، كمن يستأجر فندقاً لإدارته واستغلاله، أو داراً ليفرشها ويقوم بتأجيرها بعد ذلك، إذ تعتبر هذه الحالات من قبيل أعمال التصرف[1].

ويذهب رأي آخر إلى أن الاستئجار يعتبر بحسب الأصل من أعمال التصرف وذلك على أساس أن المستأجر حينما يدفع الأجرة يتصرف بعوض فيما يدفع، ولا يهمنا بعد ذلك أن تكون الأجرة من غلة العين المؤجرة أم من دخل المستأجر أم رأس ماله، ويتحفظ هذا الرأي حيث يعتبر الاستئجار من أعمال الإدارة إذا اقتضته إدارة المال كاستئجار محراث لحرث الأرض أو دابة لينقل عليها المحاصيل إذ يعتبر الاستئجار في هذه الحالة من أعمال الإدارة بالتبعية وتكفي فيها أهلية الإدارة[2] ومن الفقهاء من يؤيد هذا الرأي على أساس أن مناط التفرقة بين أعمال التصرف وأعمال الإدارة هو أثر العمل في أموال من يباشره، فإذا كان ينطوي على إخراج جزء من رأس المال من الذمة أو على ترتيب حق عني عليه فهو من أعمال التصرف وإلا كان من أعمال الإدارة. لكن في حالة ما إذا كانت الأجرة تقدمه أخرى غير إعطاء مبلغ من

---

(١) سمر نتاغو، المرجع السابق، فقرة ٣٠ ص ٥٦، ٥٧.

(٢) عبدالفتاح عبد الباقي، أحكام القانون المصري، عقد الإيجار، الأحكام العامة، ١٩٥٢ فقرة ٣١ ص ٥١، جميل الشرقاوي، شرح العقود المدنية، جـ١، البيع والمقايضة والإيجار، ١٩٦٤ فقرة ٩١ ص ٣٥٨، محمد لبيب شنب، عقد الإيجار ١٩٥٩ فقرة ٣٦ ص ٤٤، عبد الناصر العطار، المرجع السابق، فقرة ٣١ ص ٦٤ حمدي عبد الرحمن، شرح قوانين إيجار الأماكن، ١٩٨٢ ص ٧٢.

النقود أو أي شيء آخر فيمكن أن تكون عملاً غير الإعطاء وهذا يعني أن الاستئجار لا يكون من أعمال التصرف[1].

وهناك رأي وسط يذهب إلى أن الاستئجار قد يكون من أعمال الإدارة وقد يكون من أعمال التصرف على أساس ظروف الاستئجار والقصد منه فإن كان المستأجر قد استأجر المال لإدارة شئونه المألوفة، أو كان الاستئجار ليس إلا عملاً تابعاً من أعمال الإدارة ويقتضي في المستأجر أهلية الإدارة دون أهلية التصرف. وإن كان الاستئجار عملاً مستقلاً لا تابعاً لعمل آخر، وقد قصد به رأساً استغلال المال بقصد المضاربة، فهو من أعمال التصرف، ويقتضي من المستأجر أهلية التصرف ولا تكفي أهلية الإدارة[2].

وكل هذه الآراء تتقاطع مع بعضها فمن انطلق من الأصل أن الاستئجار من أعمال الإدارة وتحفظ واعتبره في بعض الحالات من أعمال التصرف. ومن انطلق من الأصل أن الاستئجار من أعمال التصرف تحفظ واعتبره في بعض الحالات من أعمال الإدارة. ومن الفقهاء من اختط لنفسه خطاً وسطاً وجعله في بعض الأحيان من أعمال الإدارة وفي أحيان أخرى من أعمال التصرف بحسب ظروف الاستئجار والقصد منه.

وتطبيقاً لذلك نجد أن استئجار البالغ الرشيد لا يثير أدنى مشكلة حيث يستطيع أن يستأجر سواء كان الاستئجار من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف، لأنه يملك الإدارة والتصرف معاً. وبالمثل فان عديم التمييز ممتنع عليه الاستئجار، سواء كان من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف، لأنه لا يستطيع أن يتعاقد لكن إذا صدر الاستئجار من المجنون أو المعتوه قبل تسجيل

(١) منصور مصطفى منصور، المرجع السابق، فقرة ١٥٨ ص ٣٨٢ وقد أشار إلى ما جاء في المذكرة الايضاحية لقانون الولاية على المال فيما يتعلق بالمادة ٣٩ في الهامش ٢ ص ٣٨٢.

(٢) السنهوري، الوسيط، جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ٨٧ ص ١١٤، ١١٥.

قرار الحجر، فان الإيجار لا يعتبر باطلاً إلا إذا كانت حالة الجنون أو العته شائعة وقت التعاقد وكان المؤجر على بينة منها (م ١١٤ مدني).

أما بالنسبة لناقص الأهلية: الصبي المميز والسفيه وذو الغفلة، فإذا كان الاستئجار يستلزم اقتطاع الأجرة من رأس المال أو كان الاستئجار قصد به رأساً استغلال المال بقصد المضاربة فانه يكون من أعمال التصرف وبالتالي يقع قابلاً للإبطال لمصلحة ناقص الأهلية. وفي جميع الأحوال يجوز للقاصر أو من في حكمه المأذون لهم بإدارة أموالهم، الاستئجار إذا كان مما تقتضيه إدارة الأموال المأذون بإدارتها كاستئجار آلات زراعية لزراعة الأرض، كما يكون لهم الاستئجار من صافي دخلهم لما يلزم لسكنهم ومن تلزمهم نفقتهم قانوناً (م ٥٦/ ٢ من قانون الولاية على المال)[1].

في القانون اللبناني:

كما سبق أن رأينا في القانون المصري فان البالغ الرشيد وعديم التمييز لا يثيران أي مشكلة في حالة الاستئجار، إذ بالنسبة للأول يجوز له الاستئجار أياً كانت الأهلية المتطلبة وبالنسبة للثاني ممتنع عليه كلية أياً كانت الأهلية المتطلبة.

أما بالنسبة للصغير المميز فان الإيجار يقع منه قابلاً للإبطال لمصلحته (م ٢١٦/ ٢ موجبات وعقود) ويعتبر المعتوه في حكم الصغير المميز (م ٩٧٨ المجلة) وكذلك السفيه، يأخذ ذو الغفلة حكم السفيه (م ٩٩٠ من المجلة) حيث نصت على أن «السفيه المحجور هو في المعاملات كالصغير المميز» وهذا مع مراعاة إعلان قرار الحجر.

وقد سبق لنا أن تعرضنا لأحكام الولاية بصدد أهلية المؤجر فنحيل إلى ما سبق أن قلناه في هذا الصدد.

---

(١) مصطفى الجمال، المرجع السابق، فقرة ٩٠، ص ١٢٥.

المبحث الثاني: عيوب الإرادة

ـ تطبيق القواعد العامة:

يخضع عقد الإيجار للقواعد العامة في شأن عيوب الإرادة، وعلى ذلك يكون عقد الإيجار قابلاً للإبطال إذا شاب إرادة أحد المتعاقدين عيباً من عيوب الإرادة، وهي الغلط، والتدليس، والإكراه، والاستغلال.

ـ **فبالنسبة للغلط:** نجد أن عقد الإيجار يخضع للقواعد العامة في خصوص الغلط. ويعتبر عقد الإيجار مجالاً خصباً لبعض التطبيقات وبصفة خاصة بالنسبة للغلط في شخص المتعاقد أو في صفة من صفاته وذلك عندما يكون شخص المستأجر أو تلك الصفة محل اعتبار لدى المؤجر وتوافرت شروط الغلط الأخرى[1].

«وعلى ذلك فإن الغلط الذي تدعي الشركة الوقوع فيه بشأن شخص المتعاقد لاعتقادها أن المؤجرين يمتلكون العين المؤجرة هو ادعاء لا يؤثر في صحة عقدي الإيجار إذا خلت الأوراق مما يفيد أن شخصية المتعاقد وكونه مالكاً للعين المؤجرة كانت محل اعتبار، وأنها هي السبب الرئيسي الدافع للتعاقد على استئجارها أو أن المؤجرين كانوا على بينة من أن هذا الغلط المدعي به هو الدافع لإبرام العقد. فعبء إثبات الوقوع في غلط جوهري واتصال المتعاقد الآخر به يقع على عاتق من يدعيه»[2].

فطلب المؤجر إبطال عقد الإيجار للغلط الجوهري في صفة أساسية للمستأجر يشترط فيه ثبوت أن العقد لم يعقد إلا بسبب اعتبارات متعلقة بشخص المستأجر وهي الدافع له على التعاقد وأن المستأجر اشترك معه في هذا الغلط أو

---

(١) انظر في تفصيل أكثر السنهوري، الوسيط جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ٩٨ ص ١١٩.
(٢) نقض ١٩/٤/١٩٨٩ الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٥٣ ق، ٥/٧/١٩٨٩ الطعن رقم ١٥٦ لسنة ٥٩ ق.

كان يعلم به أو كان من السهل عليه أن يتبينه»[1].

وقد يكون هناك غلط في القانون بصدد تحديد الأجرة، كأن يعتقد المؤجر أن المبنى يخضع لأحكام التخفيض المقررة قانونا للأجرة ويقوم بناء على ذلك بتخفيض الأجرة عند تأجيرها العين محل النزاع فإنه يكون له أن يطلب إبطال التصرف الذي شابه هذا الغلط متى توافرت شرُوط الغلط في الواقع وتكون الأجرة قبل تخفيضها المتعين اتخاذها أساساً للتخفيض المقرر قانونا[2].

- **بالنسبة للتدليس**: من المتصور أيضاً أن يكون هناك تدليس بصدد عقد الإيجار، وبالتالي إذا توافرت شروطه فان عقد الإيجار يقع قابلاً للإبطال. ومن قبيل ذلك «أن محامي الجمعية مالكة العقار الكائنة به عين النزاع قد استوقع الطاعن على إيصال بعد أن دسه عليه ضمن الإيصالات الأخرى المتعلقة بباقي وحدات العقار مستغلاً في ذلك جهله بأسماء المستأجرين جميعاً وحتى يكون سند لحصول المطلون ضده على تلك العين دون وجه حق»[3] لكن إذا ثبت تخلف أحد شروط التدليس، كعدم توافر استخدام طرق احتيالية بنية الوصول إلى غرض غير مشروع فانه لا محل للحكم بإبطال العقد[4].

- **بالنسبة للإكراه**: من المتصور أيضاً أن يكون هناك إكراه بصدد عقد الإيجار، وبالتالي إذا توافرت شروطه فان عقد الإيجار يكون قابلاً للإبطال. من هذا القبيل تهديد المؤجر المستأجر بتنفيذ حكم الطرد - من العين المؤجرة المستعملة مدرسة - للحصول منه على التوقيع على عقد بيع المباني التي أقامها على العين المؤجر له بثمن بخس يقل كثيراً عن قيمتها الحقيقية، وعلى اتفاق بزيادة أجرة العين فانه بذلك يكون المؤجر استغل هذه الوسيلة للوصول إلى

---

(١) نقض ١٠/ ٤/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٣٧٥٥ لسنة ٥٩ ق.

(٢) نقض ٧/٦/١٩٧٨ س ٢٩ ص ١٤٣٤، نقض ٣٠/١/١٩٨٥ الطعن رقم ٦٦٣ لسنة ٤٩ ق.

(٣) نقض ٣/١/١٩٩٣ الطعن رقم ١٢٠٥ لسنة ٥٨ ق.

(٤) نقض ١٦/١٢/١٩٩٢ الطعن رقم ٧٤٧ لسنة ٥٨ ق.

غرض غير مشروع، وهو ابتزاز ما يزيد على حقه يتحقق به الإكراه بمعناه القانون ويكون العقد قابلاً للإبطال[1] فإذا لم تتوافر شروط الإكراه طبقاً للقواعد فان عقد الإيجار لا يكون قابلاً للإبطال[2].

ـ وبصفة عامة العقد القابل للإبطال بسبب نقص الأهلية أو لعيب شاب الإرادة له وجود قانوني إلى أن يتقرر بطلانه، ولا يستطيع أن يطلب إبطاله سوى من تقرر الإبطال لمصلحته ـ ناقض الأهلية أو من شاب إرادته عيب[3].

---

(١) نقض ١٢/ ١/ ١٩٧٤ س ٢٥ ص ٢٠٨، ١ظ/ ٣/ ١٩٧٦ س ٢٧، ص ٨١٥.
(٢) نقض ٨/ ١٢/ ١٩٩٤ الطعن رقم ٣١٨٦ لسنة ٥٨ ق.
(٣) نقض ٢١/ ٢/ ١٩٨١ س ٣٢ ص ٥٧٣.

الفصل الثاني: الشيء المؤجر

ـ تحديد محل الإيجار:

محل الإيجار يتمثل من الناحية المنطقية في العملية القانونية المراد تحقيقها من العقد. وهذه العملية القانونية تتمثل في تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر خلال مدة معينة لقاء أجر معينة. ولكن هذه العملية القانونية لكي تتم في الواقع لا بد من أن تترجم في التزامات في جانب كل من الطرفين: التزام المؤجر بتسليم الشيء، والتزامه بصيانته والتزامه بضمان التعرض، والتزامه بضمان العيوب في مقابل التزام المستأجر بدفع أجرة معينة مقابل الانتفاع بشيء خلال مدة معينة[1] هذا المركب من الالتزامات يشكل محل عقد الإيجار. ولو تركنا المنطق جانباً ونظرنا إلى الواقع سنجد أن جميع التزامات المؤجر تتعلق بالشيء المؤجر[2] ولذلك يكون من المجدي عملياً الوقوف على الشروط الواجب توافرها في هذا الشيء الذي تتعلق به جميع التزامات المؤجر حتى يتوافر للعقد مقوماته.

---

(١) ومع ذلك يذهب بعض الفقهاء إلى أن محل عقد الإيجار هو التمكين من الانتفاع انظر منصور مصطفى منصور، فقرة ١٤٨ ص ٣٤٤، عبد المنعم فرج الصدة، فقرة ٥٩، محمد لبيب شنب، فقرة ٣٨ وفقرة ٨٧، جلال العدوي مذكرات في الإيجار ١٩٦٨، ص ١٠٧ ـ ١٠٨، مصطفى الجمال، فقرة ٦٠ ص ٨٤.

(٢) في نفس هذا المعنى السنهوري، الوسيط، جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ١٠٢ ص ١٢٤ وما بعدها. سمير تناغو، فقرة ٣٧ ص ٦٩ وما بعدها.

ـ تنوع محل الإيجار: يرد الإيجار على عقار أو على منقول، كما يرد على حق، سواء كان هذا الحق حقاً عينياً أو حقاً شخصياً، كما يستوي أن يكون محل الإيجار شيئاً مادياً أو شيئاً معنوياً على النحو الذي سوف نبينه فيما بعد.

وعلى ضوء ما تقدم سنعرض في مبحث أول، الشروط الواجب توافرها في الشيء المؤجر، وفي مبحث ثان، ما يرد عليه الإيجار وهذا هو موضوع الفقرات التالية.

المبحث الأول: الشروط الواجب توافرها في الشيء المؤجر

ـ تطبيق القواعد العامة:

إن الشروط الواجب توافرها في الشيء المؤجر هي نفس الشروط المتطلبة طبقاً للقواعد العامة: أولاً، شرط الوجود والإمكان، وثانياً، شرط التعيين أو القابلية للتعيين، وثالثاً، شرط القابلية للتعامل، ورابعاً شرط قابلية الشيء المؤجر للاستعمال. حيث أن هذا الشرط تقتضيه طبيعة الإيجار ذاته، إذ أن المستأجر يلتزم برد ذات الشيء المؤجر عند انتهاء الإيجار.

في القانون اللبناني: نص القانون الموجبات والعقود على ذلك صراحة حيث تنص المادة ٥٣٥ على «أن الأحكام المختصة بموضوع البيع تطبق مبدئياً (En principe أي في الأصل أو بحسب المبدأ) على موضوع إيجاء الأشياء» وعلى ذلك فان الأصل هو تطبيق أحكام المحل في عقد البيع على موضوع الإيجار في الحدود التي يتفق فيها وطبيعته وما لم يوجد حكم مخالف خاص بالإيجار(١).

أولاً: الإمكان والوجود:

والإمكان والوجود مرتبطان ارتباطاً وثيقاً ومع ذلك سنعرض أولاً لفكرة

(١) توفيق فرج، المرجع السابق، فقرة ٤٥ ص ١٤٥.

الإمكان وبعد ذلك نعرض لفكرة الوجود.

١ ـ الإمكان: يجب أن يكون محل الالتزام ممكناً حيث أنه لا التزام بمستحيل. والاستحالة التي تمنع قيام العقد هي الاستحالة المطلقة الناتجة عن سبب أجنبي، أي الاستحالة بالنسبة لكافة الناس لا بالنسبة للمدين وحده. وهذه الاستحالة يجب أن توجد وقت قيام الالتزام حتى تحول دون قيامه حيث أن الاستحالة اللاحقة لقيام الالتزام ليس لها من أثر إلا انقضاء هذا الالتزام[١]. ومثل ذلك حالة ما إذا كان قد صدر قبل انعقاد الإيجار قرار إداري بالاستيلاء على الشيء المؤجر أو تم تأميمه[٢] أو كان المستأجر يمكنه الانتفاع بالشيء بمقتضى حق ثابت له دون أن يستند في ذلك إلى عقد الإيجار[٣] وعلى ذلك فلا عبرة بالاستحالة النسبية التي لا تقوم إلا بالنسبة للمدين وحده[٤].

٢ ـ الوجود: الفيصل في ذلك هو قصد المتعاقدين:

ـ فإذا إتجهت إرادة المتعاقدين إلى تأجير شيئاً موجوداً فعلاً وقت التعاقد لا على شيء ممكن الوجود وتبين أن هذا الشيء لم يكون موجوداً وقت التعاقد فان الإيجار يقع باطلاً لانعدام المحل[٥]، حتى ولو أمكن وجوده في المستقبل. وكذلك يكون الحكم إذا وجد الشيء المؤجر ثم هلك قبل

---

(١) أما إذا صدر قرار بنزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة فانه يترتب على ذلك انفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذه بسبب انعدام المحل لسبب أجنبي نقض ١٩٩٥/٦/٧ الطعن رقم ١٤٥١ لسنة ٦١ ق.

(٢) توفيق فرج، فقرة ٤٩ ص ١٤٩.

(٣) جلال العدوي، عقد الإيجار (بيروت) فقرة ٢٠٢ ص ٢١٦.

(٤) ولا يشترط القانون أن يكون المؤجر مالكاً للعين المؤجرة أو منفعتها ولا يمنع ذلك من انعقاد العقد صحيحاً ملزماً لعاقديه ويكفي أن يتعهد المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة متى كان ذلك ممكناً ولا يستحيل استحالة مطلقة، انظر نقض ١٩٨٨/١٢/٢٩ الطعن رقم ٢١٩٩ لسنة ٥١ ق.

(٥) نقض ١٩٨١/١١/٣٠ س ٣٢ ص ٢١٧٩، عقد الإيجار كسائر العقود يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً لانعدام محله، علم بذلك المتعاقدان أم لم يعلما، ومن ثم لا يترتب عليه أي أثر.

التعاقد[1]. أما إذا كان الشيء قد وجد وقت نشوء الالتزام ثم هلك بعد ذلك فان الالتزام يكون قد قام وقت نشوئه على محل موجود ويكون عقد الإيجار قد انعقد صحيحاً والحكم في هذه الحالة يتوقف عما إذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ المدين أو راجعاً إلى سبب أجنبي لا يد للمدين فيه على النحو الذي سوف نراه فيما بعد.

ـ أما إذا اتجهت إرادة المتعاقدين إلى تأجير شيئاً باعتبار أنه سيوجد في المستقبل، كتأجير منزل قبل تمام بنائه أو حتى قبل البدء في إقامته فإنه الإيجار في هذه الحالة يكون صحيحاً حيث أن الأصل أن التعامل في الأشياء المستقبلة جائز (م ١٣١/١ مدني .٢/١١٠ موجبات وعقود)[2] ولكن يشترط لذلك أن يكون الشيء قابلاً للوجود في المستقبل، فإذا لم يكن الشيء قابلاً للوجود في المستقبل لا ينشأ الالتزام لاستحالة المحل. مثال ذلك إذا اتفق على تأجير شقة في طابق علوي من المنزل المزمع بناؤه وكان قانون تنظيم المباني لا يجيز الارتفاع بالبناء الذي اتفق على أن تكون فيه الشقة المؤجرة.

ثانياً: التعيين أو القابلية للتعين:

في عقد الإيجار نجد أن التعيين ينصرف إلى أمرين: الأول الشيء المؤجر ذاته والذي يتعلق به التزام المؤجر بتمكين الانتفاع به، والثاني كيفية الانتفاع به من جانب المستأجر.

---

(١) لكن إذا كان الهلاك جزئياً، بأن احترق جزء من المخزن المزمع تأجيره، فان الإيجار يبطل في هذا الجزء ويبقى صحيحاً في الجزء الباقي ما لم يتبين أن الإيجار ما كان ليتم بغير الجزء الذي احترق فيبطل الإيجار كله طبقاً لنظرية انتقاص العقد (م ١٤٣ مدني) أما الهلاك الجزئي الطارىء أثناء قيام عقد الإيجار فانه يخول المستأجر الخيار بين فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة.

(٢) نقض ٢٩/١٢/١٩٨٨ الطعن رقم ٢١٩٩ لسنة ٥١ ق، ٣٠/١٢/١٩٩٢ الطعن رقم ٣٣٤ لسنة ٥٨ ق.

ـ **بالنسبة للشيء المؤجر**: فان تعيينه يتوقف على طبيعة الشيء ذاته فيما إذا كان معيناً بالذات أو معيناً بالنوع.

ـ فإذا كان الشيء المؤجر معيناً بالذات، فانه يجب تحديد ذاتية الشيء عن طريق وصفها وصفاً يؤدي إلى التعرف عليه وتمييزه عن غيره، أي يجب أن يكون الشيء المؤجر معيناً تعيناً كافياً، فيوصف في العقد وصفاً نافياً للجهالة. ففي إيجار منزل مثلاً، يجب أن يحدد المنزل تحديداً ذاتياً كافياً بذكر موقعه ورقمه وعدد طوابقه. فإذا كان الإيجار يتعلق بطابق أو شقة منه فانه يجب أن يتحدد رقم الطابق أو الشقة وكذلك موقعها من العقار ذاته. وإذا كان الشيء المؤجر أرض فضاء فانه يجب وصفها وصفاً كافياً نافياً للجهالة بتحديد رقمها في التقسيم وموقعها وما إلى ذلك. فان تم ذلك فان العقد يكون صحيحاً ولا يقدح في ذلك سابقة تأجير هذه الأرض، إذ أن المادة ٥٧٣ مدني نظمت كيفية تفضيل مستأجر على مستأجر آخر[1].

ـ أما إذا كان الشيء المؤجر معيناً بالنوع فيكفي طبقاً للقواعد العامة أن يكون معيناً بجنسه ونوعه ومقداره. فإذا كان معيناً بنوعه فقط فانه يلزمه أن يتضمن العقد من الأسس الموضوعية ما يمكن من تعيين مقداره فيما بعد وبالتالي يكون محل الالتزام قابلاً للتعين. كما أنه إذا لم تحدد درجة الجودة التزم المؤجر بشيء من النوع المتوسط (م ١٣٣ مدني ٢/٢٩٩ موجبات وعقود). مثل ذلك أن يستأجر شخص مركبة للنقل من صنف معين بأجرة معينة، فللمؤجر أن يسلم المستأجر أية مركبة ما دامت من الصنف المتفق عليه وتصلح

---

(١) نقض ٢١/٢/١٩٨١ س ٣٢ ص ٥٧٣، ٣٠/١٢/١٩٨٢ س ٣٣ ص ١٢٧١، ٥/٣/١٩٩٢ الطعن رقم ٢٥٢٨ لسنة ٥٦ ق، وقد قضت محكمة النقض في الحكمين الأخيرين بأن النزاع على تعيين المكان المؤجر لا يكون أصلاً إلا بين طرفي عقد الإيجار وهما المؤجر والمستأجر» لكن مما تجدر ملاحظته إذا كان الشيء المؤجر غير معين تعييناً كافياً نافياً للجهالة يقع عقد الإيجار باطلاً بطلاناً مطلقاً ويجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب بطلانه وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها.

للغرض المقصود منها[1] وإذا استأجر صاحب المدرسة سيارات لنقل التلاميذ وبين عددهم، فللمؤجر أن يسلمه سيارات تكون كافية لنقل هذا العدد من التلاميذ وتكون صالحة للنقل، وإذا لم يتفق على درجة جودتها فان المؤجر ملتزم بتقديم شيء من صنف متوسط[2].

- بالنسبة لتعيين طريقة الانتفاع بالشيء المؤجر:

تنص المادة ٥٧٩ مدني على أنه «يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فان لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له» (م ٥٦٨ موجبات وعقود).

يتضح من ذلك أن الأصل هو الاتفاق على طريقة الانتفاع بالشيء المؤجر، ففي حالة إيجار مكان معين فانه قد يتم الاتفاق على أنه معد للسكن، أو معد للاستعمال كعيادة لطبيب أو كمكتب لمحامي أو لغير ذلك من الأغراض التي يتفق عليها في العقد. فإذا لم يتم الاتفاق على تعيين طريقة الانتفاع، فانه يكون للمستأجر أن يستعمل الشيء المؤجر بحسب ما أعد له. وعند الاختلاف بين الطرفين على كيفية الانتفاع بالعين المؤجرة فان قاضي الموضوع يفصل في هذا الخلاف طبقاً للظروف المحيطة بالتعاقد، فتأجير شقة في منزل كل شققه مخصصة للسكن فقط فان ذلك يفيد أن الطرفين قد قصدا إعداد الشقة المؤجرة للسكن كذلك. كما أن تأجير شقة صغيرة في بناية معدة للسكن الإداري في وسط المدينة يفيد أن التأجير تم بقصد استعمالها كمكتب. كما أن للقاضي أن يستعين بأية ظروف أخرى أو بالعرف السائد في المنطقة.

ثالثاً: قابلية الشيء المؤجر للتعامل فيه

يلزم أن يكون الشيء المؤجر داخلاً في دائرة التعامل، ومما يجوز

(١) السنهوري، الوسيط جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ١٠٥ ص ١٢٨.
(٢) السنهوري، المرجع السابق.

التعامل فيه. فإذا لم يكن كذلك بحسب طبيعته أو بحسب الغرض الذي خصص له، فانه لا يمكن أن يكون محلاً لعقد إيجار. وكذلك الأمر عندما يكون التعامل فيه غير مشروع.

ـ فإذا كان الشيء غير قابل للتعامل فيه بطبيعته حيث أنه لا يستطيع أحد الاستئثار بحيازته فانه لذلك يخرج من دائرة التعامل ولا يصلح أن يكون محلاً للتعاقد، مثال ذلك الشمس والهواء والبحر وما إلى ذلك.

ـ أما إذا كان الشيء غير قابل للتعامل فيه بسبب الغرض الذي خصص من أجله، كالأموال اعامة، فان عدم التعامل فيه رهين بالتعارض مع الغرض الذي خصصت من أجله. لذلك إذا كان التصرف لا يتعارض مع هذا الغرض فانه ليس هناك ما يمنع من إجرائه، مثال ذلك إيجار الأسواق العامة أو الأكشاك على الأرصفة العامة أو على شواطىء البحار وغير ذلك. لكن يلاحظ أن العقود الواردة على الانتفاع بالأموال العامة لا تعتبر عقود إيجار مدنية وإنما عقود إدارية تخضع لأحكام القانون الإداري على النحو السابق بيانه.

كما أنه لا يجوز إيجار حق الاستعمال أو حق السكن لأن كل من الحقين متصلين اتصالاً وثيقاً بشخص صاحبه.

ـ أما إذا كان التعامل في الشيء غير مشروع لمخالفته للنظام العام أو للآداب فان عقد الإيجار يقع باطلاً لعدم مشروعية المحل. فإذا كان قد تم تأجير منزل معد للدعارة أو للعب القمار فان هذا الإيجار يقع باطلاً لعدم مشروعية المحل. وذلك بخلاف المنزل الذي يستأجره شخص بقصد استعماله للدعارة أو للقمار حيث أن العقد يكون باطلاً في هذه الحالة لعدم مشروعية الباعث الرئيسي الدافع إلى التعاقد وذلك بشرط أن يكون هذا الباعث معلوماً للمؤجر.

رابعاً: قابلية الشيء المؤجر للاستعمال المتكرر

طبيعة الإيجار وجوهره يقضيان أن يكون الشيء المؤجر غير قابل

للاستهلاك، أي أنه لا يهلك من مجرد استعماله لأول مرة، فالغاية من الإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر خلال مدة معينة لقاء أجرة معينة وهذا اقتضى فرض العديد من الالتزامات على المؤجر لتحقيق هذه الغاية. كما أن المستأجر ملتزم في المقابل باستعمال الشيء بحسب ما أعد له والمحافظة عليه ورده بعينه في نهاية المدة المحددة للانتفاع. كل هذا لا يتحقق إلا إذا كان الشيء قابلاً للاستعمال المتكرر. ولا يقدح في ذلك إذا كانت الأشياء تفقد من قيمتها بالاستعمال (م ٢/٥٣٤ موجبات وعقود) طالما كان الفقد من قيمة الشيء نتيجة للاستعمال المألوف للشيء بحسب ما أعد له.

لكن قد يحدث ـ وهذا نادر ـ أن يكون الشيء المؤجر قابلاً للاستهلاك، ويشترط أن يرد بعينه عند انتهاء الإيجار. مثل ذلك تاجر حبوب يستأجر غلالاً من نوع معين موجودة لدى المؤجر لكي يعرضها في معرض ثم يردها إلى صاحبها بذاتها. وكذلك عندما يستأجر صرّاف أنواعاً من النقود لمجرد عرضها فقط ثم ردها إلى مالكها بذاتها[1].

وفي ذلك تنص المادة ٥٣٤ موجبات وعقود على أنه «لا يجوز عقد الإيجار على شيء يفنى بالاستعمال إلا إذا كان معد لمجرد الاطلاع والعرض».

المبحث الثاني: ما يرد عليه الإيجار

إن الإيجار يلعب دوراً هاماً ومتزايداً في الحياة الاقتصادية والاجتماعية ـ ويعتمد الايجار على الفصل بين الملكية والانتفاع، ليسمح باستعمال رشيد للثروات: فبالنسبة للمستأجر يخول له استعمال الشيء والحصول على منفعته، وبالنسبة للمؤجر يمكنه من الحصول على ثمار الشيء على أجرته. وكذلك نصادف الإيجار في شتى مناحي الحياة الاجتماعية. فإيجار العقارات يشبع

(١) السنهوري، الوسيط، جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ١٠٧ ص ١٣٢.

الحاجة الأساسية للسكن، ويخول للتاجر المكان اللازم لممارسة تجارته وجذب عملائه، وللزارع الأصل اللازم للاستغلال الزراعي. كما أن إيجار المنقول، والذي يبدو أن ثانوياً، يلعب دوراً هاماً في تداول الثروات، كإيجار السيارات، والأدوات الرياضية، الأدوات التلفزيونية، وإيجار الحاسبات الآلية، وكذلك إيجار الوسائل اللازمة للأشغال العامة... الخ.

يتضح من ذلك أن الإيجار قد يرد على عقار أو منقول، كما يمكن أن يرد على حق.

وفي القانون اللبناني: نص قانون الموجبات والعقود في المادة ٥٣٣ في تعريف للإيجار على أنه عقد يلتزم فيه المؤجر أن يولى المستأجر حق الانتفاع «بشيء ثابت أو منقول أو بحق ما» ولنر ما يرد عليه الإيجار في الفقرات التالية:

ـ **العقار**: إيجار العقار، كان محل اهتمام القانون المدني في كل البلدان. وينصرف إيجار العقار في الغالب إلى إيجار المباني «Bail à loyer» وإيجار الأراضي الزراعية «Bail à ferme» لكن إيجار العقار لا يقف عند هذا الحد فانه ينصرف أيضاً إلى إيجار الأراضي الفضاء، لاستعمالها كملعب، أو سيرك، أو معرض، أو مخيم وما إلى ذلك. كما أن الإيجار قد يرد على أسطح المنازل لاستعمالها للإعلانات وكذلك حوائط المباني لاستعمالها للدعاية أو الاعلان.

وقد اختص المشرع إيجار الأماكن ونظمه بقواعد آمرة في تشريعات خاصة، وكذلك الحال بالنسبة لإيجار الأراضي الزراعية وذلك على خلاف التنظيم القانوني الوارد في القانون المدني والذي يتسم بالطابع المكمل. ولكن نشهد اليوم عودة بقوة إلى المنبع إلى أحكام القانون المدني لتحكم كافة أنواع عقود الإيجار على النحو السابق بيانه في الباب التمهيدي.

ـ **المنقول**: وإن كان إيجار المنقول لم يكن محل اهتمام كبير، كما هو الشأن في إيجار العقار، إلا أنه اليوم أصبح له أهمية بالغة في تداول الثروات لا يقل عن أهمية إيجار العقار. فأصبح شائعاً الآن إيجار الآلات الزراعية وغيرها

من الآلات الميكانيكية، وكذلك إيجار الأدوات الرياضية والمواد التلفزيونية والحاسبات الآلية، وماكينات التصوير، وإيجار السيارات والآلات اللازمة للأشغال العامة وغير ذلك الكثير والكثير.

كما أنه في قطاع نقل الأشخاص أو البضائع أصبح من الشائع الآن إيجار السفن والطائرات.

وقد يشمل الإيجار العقار والمنقول في آن واحد. كإيجار الأماكن المفروشة، من شقق ومحلات وذهبيات وعوامات وكذلك الفنادق العائمة.

وإيجار المنقول قد يرد على أشياء مادية أو أشياء معنوية، وإذا كان الأصل في إيجار المنقول أن يكون إيجاراً لمنقولات مادية إلا أنه ليس هناك ما يمنع منه أن يكون محله أشياء معنوية ومن أهم صوره حالة إيجار المحل التجاري أو المؤسسة التجارية باعتباره مجموعة متميزة وموحدة لها كيانها المستقل عن العناصر المكونة لها.

ويطلق في القانون اللبناني على هذا العقد عقد إيجار المؤسسة التجارية «عقد الإدارة الحرة» Contrat de gérance libre وهذا العقد يخول المدير الحق في استثمار المؤسسة لحسابه الخاص في مقابل بدل ثابت أو نسبي يؤديه إلى مالكها على النحو السابق بيانه في الباب التمهيدي.

- **إيجار الحقوق:** فالإيجار يمكن أن يرد على الحقوق سواء كانت هذه الحقوق عينية أم شخصية، طالما أن هذه الحقوق تخول لأصحابها الاستمتاع بها، وما دام الانتفاع بها قابلاً للتنازل عنه[1].

وعلى ذلك يجوز لصاحب حق الانتفاع أن يؤجر حقه، ولا يجوز ذلك لصاحب حق الاستعمال أو السكن لما لهما من طابع شخصي محض على النحو السابق بيانه.

---

(١) السنهوري، الوسيط جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ١١١ ص ١٣٥.

وكذلك يجوز للمستأجر أن يؤجر حقه، وهي ما يسمى بالتأجير من الباطن.

كما أن المالك قد يقتصر على تأجير إحدى المكنات التي يخوله له سلطة الاستعمال، كأن يقوم بتأجير حق الصيد أو حق القنص (صيد السمك) مستقلاً أو تبعاً لإيجار العقار وذلك كله بحكم ما تتجه إليه إرادة المتعاقدين والظروف والملابسات المحيطة بالتعاقد.

ـ كما أن الحقوق المعنوية يمكن أن تكون محلاً للإيجار، من ذلك إيجار الاسم إذا كانت له قيمة تجارية، وإيجار حق المؤلف وحق المخترع[1].

---

(١) السنهوري، الوسيط، جـ٦، المجلد الأول، فقرة ١١٣ ص ١٣٩.

الفصل الثالث

المدة

عقد الإيجار عقد مؤقت:

عقد الإيجار من العقود الزمنية، بل يعتبر نموذجاً لهذه العقود، ولذلك فان الزمن يعتبر عنصراً جوهرياً في عقد الإيجار، فلا يمكن تصور عقد الإيجار منفصلاً عن الزمن حيث أن الانتفاع يفترض مرور فترة زمنية معينة. كما أن الزمن يعتبر مقياساً لأداءات الطرفين، فبه تحدد قدر المنفعة التي يمكن المؤجر المستأجر منها وبالتالي تحدد على ضوئها الأجرة المستحقة لقاء هذا القدر من المنفعة والتي يجب على المستأجر دفعها للمؤجر.

وعقد الإيجار كغيره من عقود المدة، يجب أن يكون مؤقتاً فلا يجوز تأبيده. فلا يجود أن يكون الفصل بين المنفعة والملكية بصفة دائمة حيث يؤدي ذلك إلى إهدار حق الملكية ذاته والانتقاص من قيمته الاقتصادية مما ينعكس سلباً على النظام الاقتصادي في المجتمع. ولذلك فإن تأقيت الإيجار وعدم تأبيده يتعلق بالنظام العام الاقتصادي لاتصاله بصميم تنظيم الملكية، كما أن عقد الإيجار ينشى التزامات شخصية والقانون يمنع تأبيد الروابط العقدية والالتزامات الشخصية، وهذا ما أكده المشرع في تعريفه لعقد الإيجار (م ٥٥٨ مدني، م ٥٣٣ موجبات).

اتفاق الاشغال العرضي: Conventian d'accupation précaire :

عقد الإيجار يتمثل في العقد الذي يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشي معين مدة معينة لقاء أجر معلوم. فإذا اتفق على أن الحق في الانتفاع بالشيء يمكن أن ينتهي في أي وقت ودون تنبيه أو تعويض فإن حق «المستأجر» في الانتفاع بالشيء يكون عرضياً ويقترب من حق المستعير، وإن لم يكن مجانباً ـ وفي فرنسا ـ على هامش الإيجار ـ اعتبر هذا الاتفاق صحيحاً من جانب القضاء والقانون(١).

ولا يقصد المالك من وراء مثل هذا الاتفاق الالتزام باعتباره مؤجراً. ولكن يرغب فقط في أن يمنح بصفة مؤقتة الانتفاع بالشيء بمقابل(٢) ومعايير تحديد مثل هذا الاتفاق متنوعة: مثل ذلك الرخصة الممنوحة للمؤجر في أخذ المكان في أية لحظة شاء دون إخطار، المقابل المتواضع(٣). العلاقات الودية أو الحميمة بين الطرفين والانتفاع المجاني(٤)، ولا يغير من ذلك أن يكون الاشغال، في الواقع، قد استمر مدة طويلة(٥).

---

(١) Ph. Malaurie, L. Aynés, op. cit. No 665 p. 359.

(٢) انظر في هذا الموضوع: J.M. Pizzio,. La convention d'oeccupation précaire..., J.C.P. 1980 I. 2975, P.Y. Gautier, Du contrat de précaire sur les images de cinéma, D. 1989, chr. 113).

ومن بين الفقهاء من يعتبر أن الإيجار الموسمي اتفاق إشغال عرضي.

A. Benabent et cl. Lucas de leyssac, le nature juridique des lacations saisonnières D. 1977. chr - 241.

(٣) انظر على سبيل المثال:

Civ. 3, 15 avr 1975, Bull. III, no 118; D. 75. I.F., 138; Paris, 26 Janv. 1989, G.P. 19 Juill, 1991.

(٤) Nimes, 24 Mars 1992, J.C.P. 92. IV. 2085.

(٥) انظر على سبيل المثال: Civ. 3, 20 de'c. 1971, Bull. III, No 639., Rev. des loyers, 72. 65.

المدة ركن في عقد الإيجار :

في الغالب ما يتفق المتعاقدان على المدة، إذ المدة ركن لا يتم الإيجار بدونه. وعلى ذلك فإذا عرض المتعاقدان للمدة واختلفا في تحديدها ولم يصلا إلى اتفاق حولها فان الإيجار لا ينعقد لتخلف أحد أركانه وهو ركن المدة.

لكن في حالة إذا لم يعرض المتعاقدان في الأصل لمدة الإيجار وإنما سكتا عنها فان ذلك لا يجعل عقد الإيجار باطلاً، إذ يبقى العقد صحيحاً ويتكفل القانون في هذه الحالة بتحديد المدة على النحو الآتي بيانه فيما بعد. وكذلك الحكم يكون في حالة إذا ما اتفق المتعاقدان على مدة غير معينة؛ أو إذا اتفقا على مدة معينة ولكن تعذر إثبات ما اتفقا عليه.

وسنعرض الأن لكيفية تعيين المدة، ثم نتكلم عن محاولة المشرع في القواعد العامة تحقيق نوعاً من الاستقرار لانتفاع المستأجر.

المبحث الأول: كيفية تعيين المدة

الغالب المألوف أن يقوم المتعاقدان بتحديد مدة الإيجار في اتفاقهم، لكن إذا سكتا عن هذا التحديد أو قاما بتحديدها ولكي تعذر اثباتها تولى القانون تعيين مدة الإيجار، لنر ذلك بشيء من التفصيل.

المطلب الأول: تعيين المدة بالاتفاق

وهنا يجب أن نعرض لمدى حرية الأطراف في تحديد المدة، ثم نبين عدم جواز تأبيد عقد الإيجار، ونعرض بعد ذلك لجزاء هذا التأبيد.

أولاً: مدى حرية الأطراف في تحديد المدة

عقد الإيجار بحسب طبيعته عقد مؤقت ولذلك فالغالب أن يتفق الطرفان

على مدة الإيجار. فإذا عرضا لمدة الإيجار ولم يتفقا عليها فان عقد الإيجار يقع باطلاً لتخلف أحد أركانه.

وقد يقوم الأطراف بتعيين المدة بطريقة مباشرة وذلك بتحديد بدء الإيجار ونهايته. وقد يكون الاتفاق على تعيين المدة عن طريق تحديد وحدات زمنية يستمر الإيجار خلالها مثل سنة أو شهر أو أسبوع أو يوم وهكذا.

وقد لا يتصدى الأطراف مباشرة لتحديد المدة وإنما يتفقوا في العقد على أسس تعيين المدة. وفي هذه الحالة يكون الإيجار صحيحاً لأن المدة قابلة للتعيين. من ذلك مثلاً أن يتم الاتفاق على أن يكون الإيجار لمقصف المدرسة خلال مدة الدراسة، أو إيجار الأرض في أرض المعارض خلال مدة المعرض، أو استئجار سيارة بقصد القيام بجولة في المدينة، إذ المدة تتحدد بالقدر اللازم لإتمام هذه الجولة.

والأصل أن مدة الإيجار تخضع لمبدأ الحرية التعاقدية، حيث أن مدة الايجار تتوقف على ما يرغبه المتعاقدان. ولذلك لم يحدد المشرع بطريقة مباشرة حداً أدنى للمدة التي يتفق عليها المتعاقدان ولا حداً أقصى. لكن عقد الإيجار يجب أن يؤمن للمستأجر الانتفاع بالشيء المؤجر المدة الكافية لإشباع حاجاته الاجتماعية (كالسكن) والاقتصادية (الاستغلال، أو الاستثمار) ومن ناحية أخرى يجب ألا يكون عقد الإيجار مؤبداً لتعارضه مع النظام العام الاقتصادي، لما فيه من مساس بحق الملكية.

ولذلك كان المشروع التمهيدي للتقنين المدني يتضمن نصاً (م ٧٦٠) ينص على أنه:

١ ـ «إذا عقد الإيجار لمدة تزيد على ثلاثين سنة، أو إذا كان مؤبداً، جاز أن ينتهي بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب المتعاقدين، مع مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة التالية. ويكون باطلاً كل اتفاق يقضي بغير ذلك.

٢ ـ على أنه لا يجوز لأحد المتعاقدين أن ينهي الإيجار، إذا كان قد عقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر، حتى لو امتد لمدة تزيد على ثلاثين سنة. وإذا نص في الإيجار أنه يبقى ما بقي المستأجر يدفع الأجرة، فيعتبر أنه قد عقد لمدة حياة المستأجر» وقد حذفت لجنة الشئون التشريعية في مجلس النواب هذا النص دون أن تشير لأسباب هذا الحذف[١] ولذلك ترك أمر الحد الأقصى للمدة للقواعد العامة.

لو رجعنا إلى القانون الفرنسي نجد أنه قد وضع حد أدنى لعقد الإيجار، ففي الإيجار التجاري يجب ألا تقل مدته عن سبع سنوات، وفي الإيجار الزراعي يجب ألا تقل مدته عن ثلاث سنوات، وفي إيجار الأماكن للسكن يجب ألا تقل مدة الإيجار الخاضع لقانون ٢٣/ ٧/ ١٩٨٩ عن ثلاث سنوات[٢].

وبالنسبة للحد الأقصى هناك قاعدة قديمة، وإن كان ليس هناك نص صريح على ذلك، تمنع الاتفاق على مدة للإيجار تزيد عن ٩٩ سنة، وهذه المدة منصوص عليها صراحة بصدد Les baux emphytéotiques وهو نظام منشىء لحق عيني يشبه حق الحكر في القانون المصري.

في القانون اللبناني:

الأصل هو حرية الطرفين في تحديد الحد الأقصى للإيجار ما لم يرد نص يقيد هذه الحرية. وقد نصت المادة ٦٠٣ موجبات وعقود بصدد إيجار الأراضي الزراعية على أنه «يمكن عقد الإيجار على الأرض الزراعية لمدة أربعين سنة على الأكثر. وإذا عقدت الإجارة لمدة تتجاوز هذا الحد كان لكل من المتعاقدين أن يفسخ (ينهي) العقد عند انقضاء الأربعين سنة» كما حددت المادة الأولى من القرار رقم ١٢ ل. ر في ١٦ كانون الثاني ١٩٣٤ بشأن نظام المساقاة Bail emplytéotique الحد الأقصى الذي يجب أن يعقد له هذا النوع من الإيجار بمدة

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية، جـ ٤ ص ٤٨١.
(٢) Ph. Malaurie, L. Aynés, op. cit, No 652 p. 358.

تسعة وتسعين سنة على الأكثر.

وبالنسبة لإيجار العقارات المبينة وضع المشرع حداً أدنى لمدة هذا الإيجار في القانون رقم ١٥٩/ ١٩٩٢ فنصت المادة الأولى منه على ما يلي «ألغى نص المادة ٥٤٣ من قانون الموجبات والعقود بالنسبة لعقود الإيجار التي تعقد بعد تاريخ نفاذ هذا القانون (٢٣/٧/١٩٩٢) ويستعاض عنه بالنص الآتي:

«تخضع عقود إيجار العقارات المبنية المعدة للسكن ولغير السكن لحرية التعاقد ولمشيئة المتعاقدين في كل ما لا يتعارض مع الأحكام الإلزامية الآتية:

أولاً: المدة: إذا كانت المدة المحددة في العقد أقل من ثلاث سنوات، تعتبر الإجارة معقودة لفترة زمنية مدتها ثلاث سنوات، أما إذا رغب المستأجر المستفيد من التمديد في ترك المأجور فعليه أن يعلم المؤجر قبل شهرين من نهاية السنة المحددة، ببطاقة مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب لدى الكاتب العدل».

وقد استثنى المشرع من الحد الأدنى لمدة الإيجار ـ ثلاث سنوات ـ عقود الإيجارات الموسمية العائدة لأماكن الاصطياف والاشتاء، وعقود إيجار الأماكن التي يقدمها أرباب العمل لإجرائهم مجاناً أو ببدل.

ولكن لم يرد نص بشأن الحد الأقصى لإيجار العقارات المبنية ولذلك فانه لا يجوز ـ على سبيل المثال ـ أن تزيد مدة هذا الإيجار عن ٩٩ سنة وهو الحد الأقصى المقرر لنظام المساقاة[١]. ونحن نرى أن القياس يكون من باب أولى على إيجار الأراضي الزراعية والحد الأقصى المقرر في هذا الصدد وهو ٤٠ سنة حيث أن كل من إيجار العقارات المبنية والإيجار الزراعي ينشأ عنهما حق شخصي وذلك بخلاف نظام المساقاة الذي ينشى حقاً عينياً، وأن القانون الفرنسي لم يلجأ إلى القياس على نظام المساقاة (م ١٧٩٠ مدني فرنسي) إلا لأنه

---

(١) توفيق فرج، المرجع السابق، فقرة ٨٩ ص ٢٦٠.

النص الوحيد الذي تعرض صراحة للحد الأقصى. ونص المادة ١٧٠٩ من التقنين المدني الفرنسي خلال وقت معين»[١] كما أن مدة ٤٠ سنة كحد أقصى تعتبر مدة معقولة لإيجار العقارات المبنية.

في القانون المصري:

لم يرد في القانون المدني نص يحدد الحد الأدنى لمدة الإيجار ولكن كان نص المادة ٣٥ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ قبل تعديلها ينص على حد أدنى للإجارة الزراعية بحيث لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأراضي عن ثلاث سنوات[٢] وقد الغى هذا القانون بنص القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ يخضع عقد إيجار الأراضي الزراعية للقانون المدني ابتداء من أول نوفمبر ١٩٩٧[٣].

كما لم يرد ـ بعد حذف نص المادة ٧٦٠ من المشروع التمهيدي ـ نص يضع حداً أقصى لعقد الإيجار ـ ويذهب جمهور الفقهاء إلى أن الحد الأقصى لمدة الإيجار هو ٦٠ سنة وذلك قياساً على الحكر من باب أولي.

ثانياً: عدم جواز تأبيد عقد الإيجار

سبق أن رأينا أن الهدف من منع تأبيد عقد الإيجار هو حماية النظام العام الاقتصادي في المجتمع. وذلك لأنه سيؤدي إلى فصل المنفعة عن حق الملكية على نحو دائم ومؤبد. ولذلك اتجه الفقه إلى وضع حد أقصى لعقد الإيجار بالرغم من عدم وجود نص صريح على ذلك.

يترتب على ذلك أنه لا يجوز للمتعاقدين الاتفاق على أن يكون الإيجار مؤبداً، أو أن يتفقا على مدة طويلة تجعل الإيجار في حكم المؤبد. ويترك تحديد المدة الطويلة التي تجعل الإيجار في حكم المؤبد لتقدير القاضي، فينظر في كل عقد إلى ظروفه وملابساته. فقد تكون مدة ثلاثين أو أربعين سنة مدة

---

(١) Ph. Malaurié, L. Aynés, op. ci., No 668 p. 363 note 38.

(٢) انظر مؤلفنا في القانون الزراعي، دار المعرفة الجامعية ١٩٩٤، ص ٣١٦.

(٣) انظر مؤلفنا في القانون الزراعي السابق الإشارة إليه ص ٣٤٨.

طويلة تجعل الإيجار في حكم العقد المؤبد إذا وقع مثلاً على منزل للسكن أو على أرض زراعية مستصلحة، وقد لا تكون كذلك إذا كانت هذه المدة ضرورية لاستغلال المستأجر للعين، كأن يستأجر شخص أرضاً في حاجة إلى استصلاح، أو أرضاً فضاء لإقامة بناء عليها.

وفي جميع الأحوال لا يجوز أن تزيد مدة الإيجار عن الحد الأقصى، ستين سنة، إذ لو زادت عن هذه المدة يعتبر الإيجار في حكم المؤبد.

ويجوز أن يكون عقد الإيجار لمدة حياة أحد الطرفين - المؤجر أو المستأجر - حيث أن حياة أيهما مهما طالت فهي منقضية حتماً، ولذلك لا يعتبر الإيجار في هذه الحالة مؤبداً ولا في حكم المؤبد. فإذا كان الإيجار لمدة حياة المؤجر، صح الإيجار طالما بقي حياً ولو مات المستأجر انتقل الإيجار إلى ورثته. وكذلك إذا كان لحياة المستأجر، فانه ينتهي بموته، وإذا مات المؤجر قبل ذلك ظل العقد قائماً في مواجهة ورثته. وفي جميع هذه الأحوال يجب ألا تزيد مدة الإيجار أيضاً عن ستين سنة.

وفي حالة ما إذا كان الإيجار محدد المدة، وكان لأحد الطرفين حق تجديده، وإذا كان هذا الحق قابلاً للانتقال إلى ورثته فان الإيجار يعتبر مؤبداً[١] وإذا لم يكن كذلك فان الإيجار يكون صحيحاً[٢] لأنه يتعلق بإيجار لمدى الحياة طالما أنه لم يتجاوز مدة ٦٠ سنة في القانون المصري.

---

(١) - Civ. 3, 19 Fév. 1992, Bull, III, No 416, D. 93. Som. 52, Note L. Rozés; J.C.P. 92. IV. 1146.

(٢) Civ. 3, 4 Avr, 1968, Bull. III, No 150, 23 avr. 1974, Bull. III, No 157, com. 3 Janv. 1989, Bull. IV, No 3; Rev trim- de. Civ. 89. 534; note J. Mestre.

ومع ذلك ذهبت محكمة النقض الفرنسية في بعض أحكامها إلى الإيجار القابل للتجديد بإرادة المستأجر وأولاده لا يعتبر إيجاراً مؤبداً.

- Civ. 3, 30 Nov. 1983, Bull. III, No 249, Rev. trim. dr. civ. 84. 522, note Ph. Rémy, V aussi M. Behar- Touchais, Le décès du contractant, thèse Paris II, Economica, 1988, N^{os} 23 et S.

وإذا كان الإيجار مشترط فيه أنه يدوم ما دامت العين المؤجرة باقية، فانه يعتبر إيجاراً مؤبداً لأن الإيجار سيبقى قائماً دون تحديد إلى أن تهلك العين وبالتالي ينتهي الإيجار لهلاك محله[١].

ثالثاً: جزاء الإيجار المؤبد

إذا اتفق المتعاقدان على أن يكون الإيجار مؤبداً، أو عيناً له مدة طويلة تجعله في حكم الإيجار المؤبد، فالقضاء والفقه في فرنسا يذهبا إلى بطلان الإيجار. وتتجه محكمة النقض في بعض أحكامها إلى أن الإيجار القابل للتجديد بإرادة المستأجر وأولاده لا يعتبر إيجاراً مؤبداً[٢] ويتساءل بعض الفقهاء فيما إذا كان يمكن تشبيه الإيجار المؤبد بالإيجار غير محدد المدة[٣].

في مصر يذهب الفقه السائد إلى أن الايجار المؤبد أو الذي في حكم المؤبد لا يعتبر باطلاً، بل تنقص مدته إلى الحد الأقصى الذي يقدره القاضي لعقد الإيجار وفقاً للظروف، ولا يجوز أن تزيد مدته في أية حال على ستين سنة[٤].

ويذهب بعض الفقهاء إلى أن العقد في هذه الحالة يعتبر باطلاً ولكن يتحول الإيجار المؤبد الباطل إلى إيجار صحيح لا تجاوز مدته الحد الأقصى، بشرط أن إرادة المتعاقدين كانت تنصرف إلى إبرام العقد الصحيح لو علمت ببطلان العقد[٥].

---

(١) السنهوري، الوسيط جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ١١٦ ص ١٤٨.

(٢) Civ. 3, 20 Nov. 1983 Précité.

(٣) Ph. Malaurie, L. Aynés, op. cit. No 668 p. 364.

(٤) سلمان مرقس، عقد الإيجار، فقرة ٧٦ ص ١٢٤، عبد المنعم فرج الصده، فقرة ٧٠ ص ٢٩٧، عبد المنعم البدراوي، ص ٧. السنهوري، الوسيط، جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ١١٧، ص ١٤٩، منصور مصطفى منصور، فقرة ١٥٥ ص ٣٧٥، سمير تناغو، فقرة ٥٠ ص ٩١.

(٥) عبد الفتاح عبد الباقي، فقرة ٧٠ ص ١١١ هامش ٣.

ونحن نرى أن تطبيق نظرية انتقاص العقد (م ١٤٣ مدني) ونظرية تحول العقد الباطل (م ١٤٤ مدني) يتم في إطار تفسير إرادة المتعاقدين. ولذلك غالباً ما يؤدي تطبيق هاتين النظريتين إلى بطلان عقد الإيجار وذلك حين يثبت أن إرادة الأطراف ما كانت تتجه إلى العقد بعد إنقاص مدة الإيجار أو إلى العقد الصحيح بعد بطلان العقد الأصلي. ويمثل عقد الإيجار بالنسبة لطرفيه أهمية اقتصادية حيوية ولذلك فان الحكم ببطلان العقد بأكمله على هذا النحو يترتب عليه تفويت الحماية لا تكريس هذه الحماية ولذلك نرى أن النظرية الواجبة التطبيق هي نظرية البطلان الجزئي بمعنى أن يبطل شرط المدة المؤبدة بقوة القانون ويحل محله الحد الأقصى للمدة أو المدة التي يقدرها القاضي بحسب ظروف التعاقد دون النظر إلى ما كانت ستتجه إليه إرادة المتعاقدين[١].

المطلب الثاني: تعيين المدة بحكم القانون

تعيين القانون لمدة الإيجار:

تنص المادة ٥٦٣ مدني على أنه «إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة، وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذ هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بيانها:

أ ـ في الأراضي الزراعية والأراضي البور إذا كانت المدة المعنية لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر، فإذا كانت المدة أقل من ذلك، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير، كل هذا مع

---

(١) انظر في عرض تفصيلي لنظرية البطلان الجزئي مؤلفنا في مصادر الالتزام دار النهضة العربية ـ بيروت ١٩٩٥ ـ ص ٢٤١ وما بعدها وانظر في نفس هذا المعنى مصطفى الجمال فقرة ٦٤ ص ٨٩.

مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للعرف.

ب ـ في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

جـ ـ في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت أقل من ذلك، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير».

في القانون اللبناني:

تنص المادة ٥٩١ موجبات وعقود على أنه «إذا لم يعين الأجل، عدت الأجارة معقودة لمدة سنة أو ستة أشهر أو شهر أو أسبوع أو يوم حسبما يكون البدل معيناً لسنة أو نصف سنة أو شهر الخ... وينتهي عقد الإيجار بحلول أحد هذه الآجال بدون حاجة إلى طلب التخلية، ما لم يكن هناك عرف مخالف».

وتنص المادة ٢/٦١٥ موجبات وعقود بالنسبة لإيجار الأرض الزراعية على ما يلي: «وإذا لم تعين المدة عد الإيجار معقوداً للمدة اللازمة للمستأجر ليجني جميع ثمار الأرض المأجورة».

«ويجب أن يبلغ طلب التخلية قبل انتهاء السنة الجارية بستة أشهر على الأقل».

«إن الأرض الصالحة للحرث إذا كانت مقسومة بحسب المواسم والفصول ينتهي إيجارها في نهاية الموسم الأخير».

وبعد الوقوف على النصوص الواردة في هذا الصدد يجب أن نعرض لتحديد نطاق تطبيقها، ثم نبين بعد ذلك كيفية تعين المدة.

أولاً: نطاق تطبيقه:

لم يشأ المشرع أن يعتدي على إرادة المتعاقدين أو يعدلها وإنما أراد فحسب أن يكفل لعقد الإيجار الذي أبرم بمحض إرادة المتعاقدين أن يبقى ويستمر. ولذلك كان تدخل المشرع في تحديد المدة في حالات لم يعرض فيها الطرفان لمدة الإيجار وإنما سكتا عنها أو غير ذلك من الحالات المماثلة، وينبغي إذن أن نحدد هذه الحالات:

أولاً: في الحالة التي يتم فيها إبرام عقد الإيجار دون أن يعرض المتعاقدان للمدة أصلاً، بل سكتا عنها وهذا الفرض قليل الاحتمال في العمل.

ثانياً: أن يعقد الإيجار لمدة غير معينة، وهذا أيضاً نادر الحدوث في العمل[1].

ثالثاً: أن يعقد الإيجار ويتفق المتعاقدان على مدة ولكن يتعذر بعد ذلك إثباتها، فيعتبر الإيجار منعقداً لمدة غير معينة أيضاً.

في كل هذه الحالات تدخل المشرع ليبين المدة التي انعقد بها الإيجار وذلك بحسب طبيعة الشيء المؤجر، كما يبين أيضاً مواعيد التنبيه في كل حالة، وهذا يجرنا إلى الحديث عن كيفية تعيين المدة.

ثانياً: كيفية تعيين المدة

وقد بين المشرع القاعدة المتبعة في هذا الصدد، وفصل تطبيقاتها بحسب طبيعة الشيء المؤجر.

القاعدة: في الحالات السابقة تكون مدة الإيجار طبقاً لحكم المادة ٥٦٣ مدني هي المدة المعينة لدفع الأجرة، وذلك على أساس أنها أقل مدة يتصور بقاء الإيجار خلالها. وينتهي الإيجار بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد

---

(١) السنهوري، الوسيط، جـ٦، المجلد الأول، فقرة ١١٩، ص ١٥٣ ـ ١٥٤.

المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في مواعيد حددتها المادة ٥٦٣ مدني. والقاسم المشترك في مواعيد التنبيه أنها تمثل نصف مواعيد دفع الأجرة مع مراعاة حد أقصى لها في كل نوع بحسب طبيعة الشيء المؤجر على النحو الآتي بيانه.

تطبيق القاعدة:

قسم المشرع عقود الإيجار بحسب طبيعة الشيء المؤجر إلى ثلاث طوائف:

أولاً: بالنسبة للأراضي، وتشمل الأرض الزراعية والأراض البور والأراضي الفضاء المعدة للبناء. فإذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر فان مدة الإيجار تكون كذلك، وإذا أراد أحد الأطراف إنهاء الإيجار في نهاية هذه المدة فعليه أن يقوم بالتنبيه على الآخر قبل انتهائها بثلاثة أشهر أي قبل نصفها الأخير. فإذا كانت أربعة أشهر فان التنبيه يكون قبل انتهائها بشهرين وهكذا. ولكن في جميع الأحوال يجب ألا يزيد ميعاد التنبيه عن ثلاثة أشهر فإذا كانت مدة الإيجار سنة أو سنتين فيجب التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر.

ثانياً: في الأماكن المبنية غير المؤثثة، من منازل وحوانيت ومكاتب ومتاجر ومصانع ومخازن وغير ذلك، فان مدة الإيجار هي مدة دفع الأجرة، ويجب مراعاة أن يكون التنبيه قبل نصفها الأخير بشرط ألا يزيد ميعاد التنبيه بالإخلاء عن شهرين مهما كانت مدة دفع الأجرة وبالتالي مدة الإيجار.

ثالثاً: المساكن المؤثثة وغير ما تقدم، ويدخل في هذه الطائفة إيجار المنقول بمختلف أنواعه وكذلك إيجار الحقوق الشخصية والمعنوية، أما الحق العيني على عقار، كحق الانتفاع فيدخل في الطائفة الأولى أو في الطائفة الثانية بحسب الأحوال[1]. وتكون مدة الإيجار هي المدة المقررة لدفع الأجرة في هذه

(١) السنهوري، الوسيط جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ١٢٠، ص ١٥٥ وما بعدها.

الطائفة ويجب التنبيه قبل نصفها الأخير على ألا يزيد ميعاد التنبيه عن شهر مهما كانت مدة دفع الأجرة وبالتالي مدة الإيجار.

في القانون اللبناني:

تبنى المشرع حلول مماثلة في المادة ٥٩١ موجبات وعقود وكذلك المادة ٢/٦١٥ موجبات وعقود بالنسبة لإيجار الأرض الزراعية **ولكن لم يتطلب المشرع لإنهاء الإيجار تنبيهاً بالتخلية في ميعاد معين.**

المبحث الثاني: تحقيق الاستقرار في الانتفاع

في إطار سياسة المشرع والتي انتهجها سواء بالنسبة للمدة أو الأجرة في حالة عدم تعيينها وتكفل القانون بتعينها حتى لا يبطل الإيجار، فان المشرع قد عبر بذلك عن الفلسفة العامة في ذلك وهي ضمان تحقيق نوع من الاستقرار للمستأجر في الانتفاع بالشيء المؤجر والتي برزت أيضاً في نصوص متفرقة. نذكر من ذلك على سبيل المثال ما يلي:

في حالة هلاك العين المؤجرة هلاكاً جزئياً:

تنص المادة ٢/٥٦٩ مدني على ما يلي: «أما إذا كان هلاك العين جزئياً، أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك، فيجوز له (المستأجر)، **إذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب تبعاً للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقاً لأحكام المادة السابقة».** أي يقوم بذلك دون حاجة إلى ترخيص من القضاء وذلك إذا لم يقم المؤجر بعد اعذاره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب، على أن يستوفي المستأجر ما أنفقه حتماً من الأجرة. وإذا لم يتوافر ركن الاستعجال فانه يجب أن يحصل على ترخيص من القضاء بذلك.

كما أنه له أن يطلب تعويض من المؤجر عن الأضرار التي تصيبه من جراء ذلك ما لم يكن الهلاك والتلف راجعاً إلى سبب لا يد للمؤجر فيه.

في القانون اللبناني:

تنص المادة ٥٦٣ موجبات وعقود على أنه «إذا لم يخرب أو يتعيب إلا جزء من المأجور ولم يصبح من جراء ذلك غير صالح للاستعمال الذي أجر من أجله، أو أصبح جزء منه فقط غير صالح، فلا يحق للمستأجر حينئذ إلا تخفيض البدل على نسبة الضرر».

لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر:

هذا ما نصت عليه المادة ١/٦٠١ مدني. ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم، أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم. وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة ٥٦٣، وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر...

في القانون اللبناني:

تنص المادة ٦٠٠ على أنه: «لا ينفسخ عقد الإيجار بموت المستأجر ولا بموت المؤجر».

لا يترتب على التصرف في الشيء المؤجر انتهاء عقود الإيجار:

تنص المادة ٦٠٤ مدني على أنه:

١ - «إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر، فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية».

٢ ـ «ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه».

يتضح من ذلك أن عقود الإيجار تبقى رغم انتقال الملكية إلى شخص آخر غير المؤجر والشرط الوحيد لذلك هو ثبوت تاريخ هذه العقود حتى يمكن الاحتجاج بتاريخها على المالك الجديد ـ وذلك لمنع التحايل من جانب البائع بأن يحمل العقار بعقود إيجار قبل التصرف في العين المؤجرة ويقوم بتقديم تواريخها ليجعلها تبدو وكأنها مبرمة قبل التصرف بنقل الملكية لذلك اشترط المشرع ثبوت تواريخ هذه العقود للاحتجاج بها على المالك الجديد باعتباره من الغير بالنسبة لتاريخ هذه العقود الصادرة من البائع.

في القانون اللبناني:

تنص المادة ٥٩٧ موجبات وعقود على أنه «لا يفسخ عقد الإجارة بالتفرغ عن المأجور سواء أكان التفرغ اختيارياً أم إجبارياً».

ويقوم المالك الجديد مقام المتفرع في جميع حقوقه وواجباته الناشئة عن الإجارات والعقود التي لم تحل أجالها إذا كانت خالية من الغش وذات تاريخ صحيح سابق لوقت التفرع».

وقف تنفيذ عقد الإيجار إذا كانت الاستحالة الناشئة عن القوة القاهرة مؤقتة(١):

طبقاً للقواعد العامة إذا نشأ عن القوة القاهرة استحالة تنفيذ عقد الإيجار وكانت هذه الاستحالة مؤقتة مصيرها الزوال فان عقد الإيجار لا ينتهي وإنما يتوقف تنفيذ عقد الإيجار مدة الاستحالة على أن يعاود سيرته الأولى بعد زوالها.

---

(١) انظر رسالتنا:

- La suspensian dans l'exécution du contrat en droit civil Egyptien et Français, Dijon .1980

الفصـــل الرابـــع

الأجـــرة

ـ الأجرة ركن من أركان عقد الإيجار:

فالأجرة هي المقابل الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر لقاء انتفاعه بالشيء المؤجر. فالأجرة هي محل التزام المستأجر. ولذلك يلزم أن تكون موجودة ومشروعة ومعينة أو قابلة للتعيين. فبالنسبة للمشروعية يجب ألا تكون مخالفة للنظام العام أو للآداب. أما بالسنبة للوجود والتعيين فانه يلزم من وجود الأجرة في عقد الإيجار، وإلا كان العقد من عقود التبرع، إذ قد يكون عارية استعمال أو هبة حق الانتفاع. ويترتب على ذلك إذا عرض المتعاقدان للأجرة ولم يتفقا عليها فان عقد الإيجار لا يقوم لتخلف أحد أركانه. لكن عند عدم التعرض لها أصلاً من جانب المتعاقدين وإنما سكتا عنها فان عقد الإيجار يكون صحيحاً ويتكفل القانون بتحديدها على النحو الذي سنعرض له فيما بعد.

وبالنسبة لتعيين الأجرة فسنعرض لطبيعة الأجرة وجنسها، ثم نبين كيفية تقديرها في القواعد العامة، ثم بعد ذلك نبين أحكام الأجرة في قوانين إيجار الأماكن. ولنر ذلك بشيء من التفصيل في الفقرات الآتية:

المبحث الأول: أحكام الأجرة في القواعد العامة

وينحصر الكلام في هذا الصدد عن طبيعة الأجرة وجنسها، ثم عن كيفية تقديرها.

المطلب الأول: طبيعة الأجرة وجنسها

ـ الأجرة قد تكون نقوداً أو تقدمة أخرى:

تنص المادة ٥٦١ مدني على أنه «يجوز أن تكون الأجرة نقوداً، كما يجوز أن تكون أي تقدمة أخرى».

وتنص المادة ٥٣٦ موجبات وعقود على ما يلي: «يجب أن يكون البدل معيناً ويجوز أن يكون إما من النقود وإما من المنتجات أو المواد الغذائية وغيرها من المنقولات بشرط أن تعين وصفاً ومقداراً. ويجوز أن يكون أيضاً نصيباً أو حصة شائعة من منتجات الشيء المأجور».

«ويجوز في إيجار الأملاك الزراعية أن يشترط على المستأجر أن يقوم بأشغال معينة تحسب جزاء من البدل، علاوة على مبلغ يؤديه من النقود أو كمية تفرض عليه من الحاصلات».

يتضح من ذلك أن الأصل في الأجرة أن تكون نقوداً، وتكون في الغالب مقسطة على مدد متساوية. ولكن ليس هناك ما يمنع من أن تكون مبلغاً مقطوعاً من النقود يدفع دفعة واحدة، إما عند إبرام عقد الإيجار أو عند نهايته. ومع ذلك قد تكون الأجرة تقدمة أخرى غير النقود. وفي هذا يختلف الايجار عن البيع. ففي البيع يلزم أن يكون الثمن نقداً وذلك بخلاف عقد الإيجار الذي يجوز فيه أن تكون الأجرة تقدمة أخرى غير النقود، فقد تكون جزء من المحصول، أو من المنتجات أو المواد الغذائية وغيرها من المنقولات بشرط أن تعين وصفاً ومقداراً. كما يجوز أن تكون نصيباً أو حصة شائعة من منتجات

الشيء المؤجر (م ٥٣٦/ ١ موجبات). وقد تكون الانتفاع بشيء آخر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وما إلى ذلك[1].

وفي إيجار الأراضي الزراعية يجوز أن تكون الأجرة قيام المستأجر بأشغال معينة تحسب جزء من الأجرة، علاوة على مبلغ يؤديه من النقود أو جزء من المحصول (م ٥٣٦/ ٢ موجبات).

لكن يشترط في جميع الأحوال أن تكون الأجرة حقيقية وجدية. فإذا كانت الأجرة صورية كما إذا سمى المتعاقدان أجرة لا يقصد أن يدفعها المستأجر، كان عقد الإيجار باطلاً باعتباره إيجاراً. ولكن قد يكون المقصود به في هذه الحالة عارية مستترة تحت اسم إيجار[2] وكذلك الأمر إذا كانت الأجرة تافهة كأن يؤجر عقار معين لقاء دفع ضرائب معينة مفروضة عليه لا تتناسب البتة مع قيمته الإيجارية فان هذا العقد يقع باطلاً باعتباره إيجاراً ولكن يمكن اعتباره عارية أو هبة حق انتفاع ـ ومثل ذلك أيضاً أن تؤجر أرض لجمعية خيرية بأجرة رمزية لتقيم عليها بناء لتحقيق أغراضها[3].

لكن لا يشترط أن تكون الأجرة معادلة تماماً للقيمة الإيجارية للشيء المؤجر أو حتى مقاربة لها فالأجرة البخسة لا تمنع من صحة الإيجار. ولكن هذا لا يمنع من إبطال عقد الإيجار إذا توافرت شروط الاستغلال.

وفي القانون اللبناني:

يجوز للقاصر أن يطلب إبطال العقد للغبن أما البائع الرشيد لا يجوز له ذلك إلا إذا توافرت شروط الاستغلال (انظر م ٢١٤ موجبات وعقود).

---

(١) المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي، انظر مجموعة الأعمال التحضيرية، جـ ٤، ص ٤٧٦.

(٢) السنهوري، الوسيط جـ ٦، الملجد الأول، فقرة ١٢٨ ص ١٦٥.

(٣) نفس المرجع السابق.

المطلب الثاني: كيفية تقدير الأجرة

ـ الأصل أن يقوم المتعاقدان بتعيين الأجرة:

في الغالب أن يقوم المتعاقدان مباشرة بتعيين الأجرة التي يلتزم المستأجر بأدائها في الإيجار، أو أن يتفقا على الأسس الموضوعية التي تحدد بمقتضاها.

ـ وتختلف طريقة تعيين الأجرة باختلاف طبيعتها. فإذا كانت الأجرة نقوداً حدد الطرفان مقدارها عن كل مدة الإيجار أو عن كل وحدة زمنية معينة. وإذا كانت من المثليات فان تعيينها يكون ببيان نوعها ومقدارها. وإذا كانت شيئاً معيناً بذاته، فانها تتعين ببيان ذاتيته وأوصافه تعييناً نافياً للجهالة. وإذا كانت الأجرة نصيباً أو قدراً من المحصول أو المنتجات التي يغلها الشيء المؤجر فانه يجب أن تتحدد النسبة على نحو واضح. وإذا كانت الأجرة عملاً معيناً فانه يجب أن يتحدد هذا العمل تحديداً كافياً.

ولا يشترط أن تتساوى الأجرة في جميع مدد الإيجار، فقد تتفاوت من وحدة زمنية إلى أخرى، وقد تكون الأجرة تصاعدية بعد وحدة زمنية معينة. كما لا يلزم أن تتساوى الأجرة في أجزاء العين المؤجرة فقد تختلف أجرة الغرف التي تطل على ميدان معين أو على النيل أو على البحر عن أجرة الغرف الأخرى التي لا تتوافر فيها هذه المزية.

كما أنه في إيجار الأراضي الزراعية قد تتفاوت الأجرة بتفاوت الغلة التي يجنيها المستأجر من العين المؤجرة، أو تختلف الأجرة باختلاف المحاصيل المزروعة وهكذا.

ـ وإذا لم يعين الطرفان الأجرة على النحو السابق، فانه ينبغي أن يتضمن عقد الإيجار الأسس التي يتم تقديرها بموجبها، بحيث لا تتدخل الإرادة بعد ذلك في تحديد مقدار الأجرة أو مداها أو طبيعتها. مثل ذلك

أن يتفق الطرفان على أن تكون الأجرة هي أجرة المثل أو نسبة من الريع أو الدخل اليومي للمحل، أو على أساس نسبة معينة من دخل المستأجر.

ـ وأخيراً قد يترك الطرفان تعيينها إلى شخص ثالث، على نحو ما يتم في حالة تعيين الثمن في البيع[1] وقد يتفق المتعاقدان على ترك تحديد الأجرة لأحد المتعاقدين. وهذا لا يصلح أساساً لتحديد الأجرة ولكنه يأخذ حكم عدم الاتفاق على التقدير[2] أي ينعقد العقد بأجرة المثل طبقاً لنص المادة ٥٦٢ مدني، ٥٣٧ موجبات وعقود.

ـ تعيين الأجرة عند سكوت الطرفين أو تعذر إثباتها:

تنص المادة ٥٦٢ مدني على أنه: «إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجرة المثل».

وتنص المادة ٥٣٧ موجبات على أنه «إذا لم يعين المتعاقدان بدل الإيجار فيعدان متفقان على البدل الرائج للأشياء من نوع المأجور في مكان العقد. وإذا كان في هذا المكان رسم أو تعريفه، فيعدان متفقين على العمل بمقتضاها».

---

(١) انظر للمؤلف العقود المسماة، الجزء الأول البيع، السابق الإشارة إليه ص ١٧٣، وما بعدها. وقد رأينا أنه إذا لم يقم المفوض بتحديد الأجرة لأي سبب فلا ينعقد عقد الإيجار ولا يستطيع القاضي إجبار المفوض على تقدير الأجرة، كما لا يمكن تعيين شخصاً آخر مكانه. كما أنه ممتنع على القاضي تقدير الأجرة بنفسه. ولكن يمكن للطرفان تعيين شخص آخر يحل محله.

(٢) منصور مصطفى منصور، فقرة ١٥٢ ص ٣٦٢، محمد لبيب شنب، فقرة ٥٧ ص ٦٦، مصطفى الجمال، فقرة ٦٦ ص ٩٣، وانظر عكس ذلك عبد الفتاح عبد الباقي، فقرة ٦٦ ص ١٠٢، سليمان مرقس، عقد الإيجار، فقرة ٨٤ ص ١٦١، عبد الناصر العطار، فقرة ٤٧ ص ٩٧ حيث يرى هؤلاء الفقهاء بطلان العقد في هذه الحالة. وقارن السنهوري، الوسيط جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ١٢٩، ص ١٦٩ ـ ١٧٠.

وقد جاء في المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص ما يلي: «إذا كانت الأجرة غير مقدرة في العقد فان ذلك يرجع لأحد أسباب ثلاثة:

أ ـ إما لأن المتعاقدين قد أغفلا الاتفاق عليها.

ب ـ أو اتفقا عليها ولكن تعذر إثبات ما اتفقا عليه.

جـ ـ أو حاولا الاتفاق عليها فلم يستطيعا. ففي الفرضين الأولين تكون الأجرة هي أجرة المثل في مكان تمام العقد... وفي الفرض الثالث يكون الإيجار باطلاً لأن المتعاقدين قد تعذر عليهما الاتفاق على ركن من أركان العقد»[١].

ـ وعلى ذلك يتحدد نطاق النص بحالتين: حالة سكوت الطرفين عن تحديد الأجرة، وحالة تحديدها ولكن تعذر بعد ذلك إثباتها. فإذا سكتا المتعاقدان عن تحديد الأجرة وعن تحديد الأسس الموضوعية التي يقوم تقديرها على أساسها فان الإيجار لا يكون باطلاً، ولكن يتكفل القانون بتحديد الأجرة في هذه الحالة. وقد ارتكز المشرع في هذا التحديد على أجرة المثل. وكذلك الحكم في حالة ما إذا اتفق المتعاقدان على تقدير الأجرة، ولكن تعذر على أي منهما إثبات ما اتفقا عليه.

ويتولى القضاء إعمال هذا الحكم مستعيناً في تحديد أجرة المثل بأهل الخبرة. وكذلك للقاضي أن يقدر أجرة المثل على ضوء ظروف التعاقد والأوراق والمستندات المقدمة في ملف الدعوى، كأن تقدم عقود إيجار من نفس الشيء المؤجر في مدة سابقة أو في مدة تالية، أو عقود إيجار عن أعيان مماثلة للعين المؤجرة[٢]. ويدخل القاضي في الاعتبار الأجرة في الجهة التي تم فيها العقد، سواء تعلق الأمر بمنقول أو بعقار. ويجب أن

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية، جـ ٤، ص ٤٧٧ ـ ٤٧٨.

(٢) السنهوري، الوسيط جـ ٦، المجلد الأول، فقرة ١٣٠ ص ١٧١.

تتحدد هذه الأجرة عند إبرام العقد، لأنه هو الوقت الذي كان يجب أن تتحدد فيه الأجرة، وأن تتكامل فيه جميع أركان العقد[1].

---

(١) ويذهب بعض الفقهاء بالنسبة للمكان الواجب الاعتداد به لتقدير أجرة المثل، بمكان الشيء المؤجر إذا كان عقاراً أو مكان تمام العقد إذا كان منقولاً، عبد الفتاح عبد الباقي، فقرة ٦٧ ص ١٠٥، هامش ٢٠١. ويذهب البعض الآخر إلى أن أجرة المنقول هي أجرة المثل في مكان تسليم المنقول لا في مكان تمام العقد، سليمان مرقس، عقد الإيجار، فقرة ٨٤ ص ١٣١، منصور مصطفى منصور، فقرة ١٥٢، ص ٣٥٩.

ملحـــق

قوانين إيجار العقارات المبنية في لبنان

أولاً: قانون ١٥٩/ ١٩٩٢[1]

قانون حرية التعاقد

المادة الأولى: الغى نص المادة ٥٤٣ من قانون الموجبات والعقود بالنسبة لعقود الإيجار التي تعقد بعد تاريخ نفاذ هذا القانون ويستعاض عنه بالنص الآتي:

«تخضع عقود إيجار العقارات المبنية المعدة للسكن ولغير السكن لحرية التعاقد ولمشيئة المتعاقدين في كل ما لا يتعارض مع الأحكام الإلزامية الآتية:

أولاً: المدة:

«إذا كانت المدة المحددة في العقد أقل من ثلاث سنوات، تعتبر الإجارة معقودة لفترة زمنية مدتها ثلاث سنوات».

«أما إذا رغب المستأجر والمستفيد من التمديد في ترك المأجور فعليه أن يعلم المؤجر قبل شهرين من نهاية السنة المحددة ببطاقة مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب لدى الكاتب العدل».

ثانياً: تستثنى من الأحكام السابقة:

أ ـ عقود الإيجارات الموسمية العائدة لأماكن الاصطياف والاشتاء.

(١) نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ملحق العدد ٣٠ في ٢٣/ ٧/ ١٩٩٢.

ب ـ عقود إيجار الأماكن التي يقدمها أرباب العمل لأجرائهم مجاناً أو ببدل.

ثالثاً: إذا كان عقد أيجار العقار، مبنياً كان أو غير مبني، تتجاوز مدته ثلاث سنوات فلا تعتبر بالنظر إلى شخص ثالث إلا إذا سجل العقد في السجل العقاري ويخضع تجديد عقد الإيجار الضمني للقاعدة نفسها».

ثانياً: قانون الإيجار رقم ١٦٠/٩٢ المعدل

البـاب الأول

أحكام عامة

المادة ١: تخضع لأحكام هذا القانون جميع عقود إيجار العقارات المبنية المعقودة قبل صدوره ويفهم بعبارة عقود الإيجارات حيثما ترد في هذا القانون عقود إيجار العقارات المبنية.

المادة ٢: تستثنى من أحكام هذا القانون:

أ ـ عقود إيجار الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها.

ب ـ عقود الإيجار الموسمية العائدة لأماكن الاصطياف والإشتاء.

ج ـ العقود التي بموجبها تقدم الشركات أو المؤسسات التجارية والصناعية وأصحاب البنايات وبشكل عام أرباب العمل، أماكن لسكن أجرائهم مجاناً أو ببدل.

د ـ عقود إيجار الفيلات المنشأة بعد ٧٤/٣/٢٥ والتي تتوافر فيها المواصفات الآتية:

ـ أن تكون مؤلفة من طابق واحد أو أكثر ومؤجرة للسكن لمستأجر واحد ولها حديقة ومرآب وجهاز للتدفئة وجهاز خاص يؤمن المياه الساخنة وإن كان المستأجر يتحمل نفقات تأمينها شرط توافر هذه المواصفات بتاريخ بدء الإيجار الأساسي.

ـ إذا لم يرغب المالك في تجديد عقد الفيلا المستثنى، عليه أن يعلم المستأجر بذلك قبل ثلاثة أشهر على الأقل من انتهاء مدة العقد وذلك بموجب بطاقة بريدية مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب بواسطة

الكاتب العدل. وأن يدفع له تعويضاً مقطوعاً يعادل ستة أضعاف بدل إيجار السنة الأخيرة.

د- وإذا لم يقم المالك بالإعلام الوارد في الفقرة الثانية أعلاه اعتبرت الإجارة ممددة لسنة جديدة.

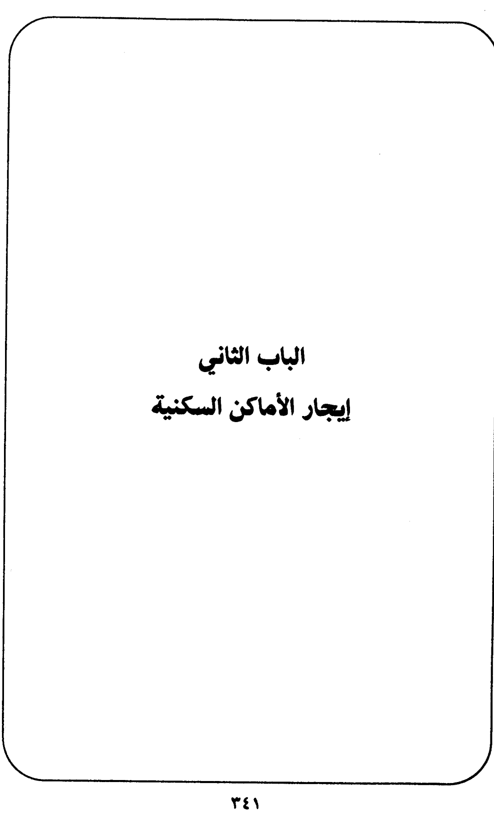
هـ - إشغال الأملاك العمومية للدولة والبلديات.

و - عقود إيجار الأماكن المفروشة المصنفة سياحياً.

المادة ٣: بالرغم من كل اتفاق سابق مخالف، ومع مراعاة الاستثناءات المحددة في المادة ٢ من هذا القانون، تمدد لغاية ١٩٩٥/١٢/٣١ ضمن الشروط والأحكام الواردة في هذا القانون، عقود إيجار العقارات المبنية المعقودة أو الممددة قبل صدوره.

يسري التمديد سنة فسنة لمصلحة المستأجر، ويحق لهذا الأخير أن يتنازل عن حقه فيه على أن يعلن رغبته بعدم التمديد قبل شهرين على الأقل من انتهاء السنة الممددة وذلك بموجب بطاقة بريدية مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام يوجهها إلى المؤجر أو بموجب كتاب بواسطة الكاتب العدل.

يبقى التنازل عن الحق بالتمديد الحاصل بين ١٩٨٧/١/١ وتاريخ العمل بهذا القانون نافذ المفعول. كما يبقى نافذ المفعول التنازل عن الحق بالتمديد الحاصل في ظل القوانين السابقة.



الباب الثاني

إيجار الأماكن السكنية

المادة ٤: تعتبر بمثابة أماكن سكنية الأماكن المؤجرة، بعقد واحد، للسكن ولغير السكن.

المادة ٥: (عدلت الفقرة ب من هذه المادة فأصبح نصها كالآتي):

في حال وفاة المستأجر أو تركه المأجور، يحل حكماً محله في الاستفادة من عقد الإيجار الأساسي أو الممدد عند الاقتضاء بكافة شروطه الأخيرة أو المعدلة بحكم القانون.

أ ـ زوج المستأجر وأصوله وأولاده فقط الذين يقيمون معه في المأجور ما عدا من سبق أن ترك المأجور وشغل مسكناً آخر.

الفقرة (ب) جديدة[1]:

ب ـ أنسباؤه الذين دخلوا معه إلى المأجور عند بدء تنفيذ الإجارة وكانوا لا يزالون مستمرين في إشغاله بدون انقطاع.

المادة ٦: (ألغيت هذه المادة بكاملها واستعيض عنها بالنص الآتي):

المادة ٦ الجديدة[2]: **في البدلات**:

---

(١) النص القديم للفقرة ب:
ـ أنسباؤه الذين دخلوا معه إلى المأجور بموافقة المؤجر الخطية واستمروا في اشغاله بدون انقطاع.

(٢) النص القديم للمادة ٦: في البدلات:
أ ـ تضاعف بدلات الإيجارات على النحو الآتي:
أولاً: الإيجارات المعقودة قبل ١/١/١٩٥٤ ٢٨ (ثمانية وعشرن) ضعفاً.

= ثانياً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/٥٤ حتى ٣٢١/١٢/٦١ ضمناً ٢٢ (اثنين وعشرين ضعفاً).

ثالثاً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/٦٢ حتى ٣١/١٢/٦٦ ضمناً ١٩(تسعة عشر) ضعفاً.

رابعاً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/٦٧ حتى ٣١/١٢/٧٢ ضمناً ١٤ (أربعة عشر) ضعفاً.

خامساً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/٧٣ حتى ٣١/٢ب/٧٨ ضمناً ١٠ (عشرة) أضعاف.

سادسا: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/٧٩ حتى ٣١/١٢/٨٢ ضمناً ٧ (سبعة) أضعاف.

سابعاً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/٨٣ حتى ٣١/١٢/٨٤ ضمناً ٤ (أربعة) أضعاف.

ثامناً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/٨٥ حتى ٣١/١٢/٨٥ ضمناً ٣ (ثلاثة) أضعاف.

تاسعاً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/٨٦ حتى ٣١/١٢/٨٦ ضمناً ٢ (ضعفين).

من أجل احتساب المضاعفة يعتمد بدل الإيجار الذي كان متوجباً على المستأجر بتاريخ ٣١/١٢/١٩٨٦ وتؤخذ بعين الاعتبار الزيادة الرضائية الحاصلة بعد العمل بالقانون رقم ٢٠/٨٢ المعدل بحيث يبقى ما زاد منها على الزيادة القانونية حقاً مكتسباً للمؤجر وما نقص عنها يتوجب على المستأجر دفعه.

وبعد المضاعفة ترتبط وتزاد تباعاً بدلات الإيجار المحددة في البند أ من هذه المادة بنسبة تعادل نصف نسبة الزيادة الطارئة في كل مرة على الجزء الأول من الراتب، المحددة في المراسيم المتعلقة بزيادة غلاء المعيشة وتحديد أجور المستخدمين والعمال وذلك اعتباراً من ١/٧/١٩٨٧ ثم من تاريخ بدء كل زيادة لاحقة.

وتعتبر رضائية، لتطبيق أحكام هذا البند كل زيادة يوافق عليها المستأجر ولا يكون ملزماً بأدائها وفقاً للقانون، ولا يعتبر التنازل الرضائي عن التخفيضات القانونية السابقة بمثابة زيادة رضائية.

وعندما يتناول العقد أقساماً تخضع لأحكام مختلفة من حيث الزيادة يجزأ البدل عند الاقتضاء لتحديد الزيادة. =

أ ـ تضاعف اعتباراً من ٢٣/٧/١٩٩٢ بدلات الإيجار المعقودة قبل ١/١/١٩٨٧ والتي انتهت مدتها التعاقدين الأولى قبل ١/١/١٩٨٨ على النحو الآتي:

أولاً: الإيجارات المعقودة قبل ١/١/١٩٥٤: (١٦٥) مئة وخمسين وستين ضعفاً.

ثانياً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٥٤ حتى ١ظ/١٢/١٩٦١ ضمناً: (١٣٠) مئة وثلاثين ضعفاً.

ثالثاً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٦٢ حتى ٣١/١٢/١٩٦٦ ضمناً: (١١٢) مئة واثني عشر ضعفاً.

رابعاً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٦٧ حتى ٣١/١٢/١٩٧٢ ضمناً: (٨٣) ثلاثة وثمانين ضعفاً.

خامساً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٧٣ حتى ٣١/١٢/١٩٧٨ ضمناً (٥٩) تسعة وخمسين ضعفاً.

سادساً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٧٩ حتى ٣١/١٢/١٩٨٢ ضمناً: (٤٢) اثنين وأربعين ضعفاً.

سابعاً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٨٣ حتى ٣١/١٢/١٩٨٤ ضمناً: (٢٤) أربعة وعشرين ضعفاً.

ثامناً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٨٦ حتى ٣١/١٢/١٩٨٥

= ب ـ أما الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٨٧ فتزاد بدلاتها تباعاً بنسبة تعادل نصف نسبة الزيادة الطارئة عن كل مرة، على الجزء الأول من الراتب المحددة في المراسيم المتعلقة بزيادة غلاء المعيشة وتحديد أجور المستخدمين والعمال.

ج ـ تستحق الزيادات المنصوص عنها في البندين أ و ب من هذه المادة من تاريخ نفاذ هذا القانون دون أي مفعول رجعي.

ضمناً: (١٨) ثمانية عشر ضعفاً.

تاسعاً: الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٨٦ حتى ٣١/١٢/١٩٨٦ ضمناً: (١٢) اثني عشر ضعفاً.

ب ـ تضاعف اعتباراً من ٢٣/٧/١٩٩٢ بدلات الإيجار المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٨٧ أو التي تنتهي مدتها التعاقدية الأولى بعد ٣١/١٢/١٩٨٧ على النحو الآتي:

ـ الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى قبل ١/١/١٩٨٨. (٤) أضعاف.

ـ الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى بين ١/١/١٩٨٨ ضمناً و ١٩/١٢/١٩٨٨ ضمناً: (٣) ثلاثة أضعاف.

ـ الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى بين ٢٠/١٢/١٩٨٨ ضمناً و ٢٩/٦/١٩٨٩ ضمناً: (٢،٣) ضعفان و ٣٠٪.

ـ الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى بين ٣٠/٦/١٩٨٩ ضمناً و ٣١/١٢/١٩٩٠ ضمناً: (١،٧) ضعف واحد و ٧٠٪.

ـ الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى بين ١/١/١٩٩١ ضمناً و ٣١/١٢/١٩٩١ ضمناً: (١،٣٠) ضعف واحد و ٣٠٪.

من أجل احتساب المضاعفة يعتمد بدل الإيجار الذي كان متوجباً على المستأجر بتاريخ ٣١/١٢/١٩٨٦، بالنسبة للعقود المحددة في البند أ من هذه المادة كما يعتمد بدل الإيجار الذي كان متوجباً على المستأجر بتاريخ انتهاء المدة التعاقدية الأولى بالنسبة للعقود المحددة في البند ـ ب ـ من هذه المادة وتؤخذ بعين الاعتبار الزيادة الرضائية الحاصلة بعد العمل بالقانون الرقم ٢٠/٨٢ المعدل بحيث يبقى ما زاد منها على الزيادة القانونية حقاً مكتسباً للمؤجر وما نقص عنها يتوجب على المستأجر دفعه.

وتعتبر رضائية، لتطبيق أحكام هذا البند، كل زيادة يوافق عليها المستأجر ولا يكون ملزماً بإدائها وفقاً للقانون، ولا يعتبر التنازل الرضائي عن التخفيضات القانونية السابقة بمثابة زيادة رضائية.

وعندما يشمل عقد الإيجار أقساماً بدأت إيجاراتها بتواريخ مختلفة يجزأ البدل لتحديد المضاعفة تبعاً لتاريخ بدء إجارة كل منها.

ج ـ اعتباراً من ٢٣/٧/١٩٩٢ وبعد المضاعفة الوارد ذكرها في البندين «أ» و «ب» من هذه المادة ترتبط وتزاد تباعاً بدلات الإيجار بنسبة تعادل نصف نسبة الزيادة الطارئة في كل مرة على الجزء الأول من الراتب المحددة في المراسيم المتعلقة بزيادة غلاء المعيشة وتحديد أجور المستخدمين والعمال وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بكل زيادة.

د ـ تستحق الزيادات المنصوص عليها في البندين «أ» و «ب» من هذه المادة من تاريخ نفاذ القانون رقم ٩٢/١٦٠ تاريخ ٢٢/٧/١٩٩٢ من دون أي مفعول رجعي.

المادة ٧: التنازل عن الإجارة والتأجير الثانوي:

لا يجوز للمستأجر التنازل عن المأجور أو تأجيره كلياً أو جزئياً إلا بموافقة المالك الخطية وبالشروط التي يتفق عليها.

إذا تنازل المستأجر الأصلي عن المأجور وكان مرخصاً له بذلك صراحة في عقد الإيجار الأساسي أو المدد بحكم القانون، يستفيد المتنازل لهم من التمديد القانوني ويحلون محل المستأجر الأصلي وتصبح علاقتهم مباشرة مع المالك.

وفي حال التأجير الثانوي الكلي أو الجزئي بموافقة المالك الصريحة في العقد الأساسي أو الممدد، تبقى العلاقة التأجيرية محصورة بين المالك والمستأجر الأصلي وتنتهي مدة الإيجار الثانوي بانتهاء مدة الإيجار الأصلي.

على المالك أن يدعو إلى المحاكمة المستأجر الثانوي في كل دعوى تقام

بوجه المستأجر الأصلي، ويكون للحكم الصادر بوجه المستأجر الأصلي قوة القضية المحكوم بها بوجه المستأجر الثانوي، على أنه يحق للمستأجر الثانوي مطالبة المستأجر الأصلي بالتعويض في حال ثبوت سوء نية أو خطأ أو إهمال هذا الأخيرة.

المادة ٨: (استبدلت الفقرة (أ)[1] من البند أولاً كما استبدل البند ثانياً من المادة ٨ بنصين جديدين فأصبح نصها كالآتي):

أولاً: أ ـ جديدة. للمالك أن يطلب لأجل سكنه أو سكن أحد أولاده استرداد المأجور السكني شرط أن يثبت ضرورة عائلية تضطره إلى استرداده، وأن لا يكون هو ومن يطلب الاسترداد لمصلحته مالكاً مسكناً آخر ملائماً وصالحاً للسكن غير مشغول ومعادلاً في مستواه للمأجور المطلوب استرداده ضمن النطاق البلدي عينه أو نطاق بلدي مجاور.

وللمالك أن يطلب الاسترداد المأجور ملاصق للمسكن الذي يقيم فيه إذا كانت الغاية من الاسترداد ضم المأجور المسترد لسكنه وجعله مسكناً «مؤمناً» لحاجات العائلة.

ب ـ للمالك صاحب المستشفى أو المؤسسة التربوية أو التعليمية أو الخيرية أو الميتم المؤجر قسم من عقاره أو عقاراته المتلاصقة للسكن أن يسترد هذا القسم شرط إضافته إلى الأصل واستعماله لأغراض المؤسسة.

جـ ـ للمالك أن يطلب استرداد المأجور لأجل هدمه وإقامة بناء جديد

---

(١) نص الفقرة (أ) القديم:

للمالك أن يطلب لأجل سكنه أو سكن أحد أولاده استرداد المأجور السكني شرط أن يثبت ضرورة عائلية تضطره إلى استرداده، وأن لا يكون هو أو من يطلب الاسترداد لمصلحته مالكاً مسكناً آخر ملائماً وصالحاً للسكن غير مشغول ومعادلاً في مستواه للمأجور المطلوب استرداده وفي مكان لا يبعد عن المأجور أكثر من ١٥ كلم.

وللمالك أن يطلب الاسترداد لمأجور ملاصق للمسكن الذي يقيم فيه «ذا كانت الغاية من الاسترداد ضم المأجور المسترد لسكنه وجعله مسكناً مؤمناً لحاجات العائلة.

مكانه وله من أجل إقامة إنشاءات جديدة أن يطلب استرداد البناء القائم على السطح إذا كان هذا البناء يشغل أقل من نصف المساحة التي يسمح قانون البناء بها أو إذا أراد إقامة طابقين جديدين فأكثر.

ويشترط أن يكون استرداد البناء ضرورياً من الناحية الفنية لإقامة الانشاءات الجديدة. وللمالك الذي يرغب بإنشاء طابق فوق بنائه المؤجر أن يطلب استرداد القسم الضروري فنياً لإقامة الإنشاءات الجديدة.

د ـ يتوجب على المالك طالب الاسترداد وفقاً للبنود أ و ب و ج أعلاه أن يدفع للمستأجر تعويضاً عادلاً تقدره المحاكم على أن لا يقل عن ٢٥٪ وأن لا يزيد عن ٥٠٪ من قيمة المأجور.

ثانياً جديد[1]: يحدد مبلغ التعويض على أساس مقداره بتاريخ صدور الحكم النهائي في ضوء العناصر التقديرية المتوافرة في الدعوى.

وفي الدعاوى التي لم يصدر بها قرار مبرم يحدد التعويض وفقاً لأحكام القانون الذي أقيمت الدعوى في ظله على أن لا يتجاوز التعويض خمسين بالمئة من قيمة المأجور بتاريخ صدور الحكم النهائي.

المادة ٩: يترتب على المالك الذي استرد مأجوره عملاً بأحكام هذا القانون أن يدفع إلى المستأجر تعويضاً إضافياً يعادل نصف قيمة التعويض المقضي به دون أن يكون المستأجر ملزماً بإثبات الضرر الذي أصابه وذلك في الحالتين المبينتين أدناه:

١ ـ إذا كان المأجور قد استرد وفقاً لإحدى الغايتين المنصوص عنهما في الفقرتين أ و ب من البند أولاً من المادة ٨ من هذا القانون ولم يستعمله المالك

---

(١) نص البند (ثانياً) القديم:
ثانياً: في جميع حالات الاسترداد لقاء تعويض:
يحدد مبلغ التعويض على أساس مقداره بتاريخ صدور الحكم النهائي في ضوء العناصر التقديرية المتوافرة في الدعوى.

دون مسوغ مشروع وفقاً للغاية المطلوبة بمهلة سنة من تاريخ الإخلاء أو لم يستمر دون مسوغ مشروع في استعماله على ذلك الوجه ثلاث سنوات على الأقل.

٢ ـ إذا كان المأجور قد استرد من أجل الهدم وإعادة البناء وفقاً للغاية المنصوص عنها في الفقرة گ من البند أولاً من المادة ٨ (الثامنة) من هذا القانون ولم يشرع المالك بالبناء دون مسوغ مشروع بمهلة سنة من تاريخ إخلاء آخر مستأجر ولم يتممه في مهلة لا تتجاوز الخمس سنوات من تاريخ الشروع في العمل بدون مسوغ مشروع أو إذا استعمل المأجور المسترد لسكنه أو لمنفعته الشخصية أو أجره من الغير خلال مهلة السنة المبينة أعلاه.

المادة ١٠: الإسقاط من حق التمديد:

(استبدلت الفقرتان الثالثة والرابعة من البدن (ب) وكذلك البندان (د) و (هـ) بنصوص جديدة من المادة ١٠ فأصبح نصها كالآتي):

يسقط حق المستأجر بالتمديد ويحكم عليه أو على من يحل محله قانوناً بالإخلاء في الحالات الآتية:

١ ـ إذا لم يدفع ما استحق عليه من بدل الإجارة وذلك خلال شهرين بعد تبلغه بنفسه أو بواسطة أحد أفراد عائلته الراشدين المقيمين معه إنذاراً موجهاً إليه بموجب بطاقة مكشوفة مضمونة مع إشعار بالاستلام أو بموجب كتاب موجه إليه بواسطة الكاتب العدل أو بموجب إنذار صادر عن دائرة التنفيذ وفقاً لما نصت عليه المادة ٢٢ (الثانية والعشرون) من هذا القانون.

في حال تعذر إجراء التبليغات المشار إليها في الفقرة السابقة يتم التبليغ بواسطة النشر في جريدتين محليتين يوميتين يعينهما قاضي الأمور المستعجلة بعد تثبته من تعذر التبليغ وذلك بناء على طلب المؤجر باستدعاء لا يخضع لأي رسم أو طابع من أي نوع كان وتلصق صورة الإنذار على باب المأجور بواسطة مباشر وتسري مهلة الشهرين من تاريخ حصول آخر معاملة نشر أو لصق.

وفي حال تعذر إجراء تبليغ الإنذار الصادر عن دائرة التنفيذ يتم التبليغ بواسطة النشر وفقاً للأصول عينها بموجب قرار يتخذه رئيس دائرة التنفيذ.

يتحمل المستأجر نفقات هذه المعاملات.

ب ـ إذا أساء استعمال المأجور بأن أحدث فيه تخريباً غير ناشىء عن الاستعمال العادي أو استعمله على وجه مضر يتنافى وشروط العقد دون موافقة المؤجر الخطية.

لا تعتبر أساءة استعمال المأجور ممارسة المستأجر صاحب المهنة الحرة لمهنته في قسم من المأجور المخصص لسكنه لأسباب أمنية اضطرته لترك مقر ممارسة مهنتهوفي هذه الحالة لا يحق للمالك مطالبة المستأجر بأي تعويض كما لا يجوز للمستأجر مطالبة المالك بأي تعويض إضافي عنها في حالات الاسترداد.

الفقرتان الثالثة والرابعة من البند (ب) جديدتان[1]:

لا تعتبر إساءة استعمال المأجور التجهيزات التي يقيمها المستأجر على نفقته شرط أن لا تضر بمتانة البناء ويعتبر من هذا القبيل أعمال تركيب المصعد وخزان المياه أو تأمين التدفئة أو التبريد أو الماء الساخن.

«باستثناء أشغال الزخرفة والديكور السطحية البسيطة، على المستأجر

---

(١) النص القديم للفقرتين الثالثة والرابعة من المادة ١٠:
لا تعتبر اساءة استعمال المأجور التجهيزات التي يقيمها المستأجر على نفقته شرط أن لا تضر بمتانة البناء ويعتبر من هذا القبل، أعمال تركيب المصعد وخزان المياه، تأمين التدفئة أو التبريد أو الماء الساخن أو أشغال الزخرفة والديكور السطحية البسيطة.
على المستأجر الذي يرغب في الإفادة من أحكام هذه المادة تحت طائلة اسقاطه من حق التمديد أن يستحضر المؤجر أمام القاضي المنفرد المدني لاستئذانه بأن يجري الأعمال التي يرغب في إجرائها والتي يجب عليه تحديدها لتمكين المحكمة من تقدير قانونيتها وملاءمتها.

الذي يرغب في الافادة من أحكام هذه المادة أن يستحضر المؤجر أمام قاضي الأمور المستعجلة لاستئذانه بأن يجري الأعمال التي يرغب في إجرائها والتي يجب عليه تحديدها، لتمكين المحكمة من تقدير قانونيتها وملاءمتها».

يتحمل المستأجر أو المستأجرون نفقات عقد تأمين ضد جميع المخاطر التي يمكن أن تنتج عن الأشغال التي يقومون بها ونفقات الأعمال المذكورة آنفاً ونفقات إعادة الحال إلى ما كانت عليه في أقسام البناء التي تكون قد تضررت بسبب الأعمال دون أن يكون لهم الحق بالرجوع على المالك للمطالبة بها أو بقسم منها سواء أثناء أشغالهم المأجور أو بتاريخ انتهاء هذه الاشغال.

لا تدخل قيمة التحسينات الحاصلة من جراء الأعمال المذكورة في هذا البند ب في حساب تعويض الاسترداد ولا في حساب البدل العادل.

ج - إذا تنازل عن المأجور أو أجره كلياً أو جزئياً دون موافقة المالك الخطية، أو خلافاً لعقد الإيجار الأساسي أو الممدد، وفي هذه الحالة يقتضي إدخال المستأجر الثانوي أو المتنازل له في المحاكمة.

البند (د)[1] جديد:

---

(١) **النص القديم للبندين (د) و (هـ):**

د - إذا كان المستأجر يشغل عن طريق الايجار ولغير ضرورة عائلية مأجورين فقط لا يفصل بيهما إكثر من ١٥ كلم، فعليه أن يحدد خلال مهلة ستة أشهر تبدى من تاريخ نفاذ هذا القانون المأجور الذي يرغب بالاستفادة من حق التمديد فيه وإذا لم يفعل فيعود للمحكمة أن تحدد المسكن الذي يسقط حق التمديد فيه.

هـ - إذا انشأ المستأجر بناء للسكن أو شغر له أو تملك بناء شاغراً يملك ثلاثة أرباعه على الأقل ويكون صالحاً وملائما لسكنه ومعادلاً لمستوى المأجور الذي يشغله في المدينة أو القرية عينها أو في مكان لا يبعد عن المأجور إكثر من ١٥ كلم.

وفي هذه الحالات يعتبر الزوج والزوجة والأولاد القاصرون المقيمون مع المستأجر وكذلك أولاد المستأجر الراشدون الذين هم على عاتقه في حكم الشخص الواحد لتطبيق أحكام البندين «د» و«هـ» ما لم تتوافر في وضع الأولاد حالة الضرورة العائلية المنصوص عنها في البند أ من المادة الثامنة من هذا القانون شرط الإقامة الفعلية في مهلة=

إذا كان المستأجر يشغل عن طريق الإيجار ولغير ضرورة عائلية أكثر من مأجور معد للسكن فقط لا يفصل بينها أكثر من سبعة كيلومترات خطاً شعاعياً: فعليه أن يحدد خلال مهلة ستة أشهر تبدأ من تاريخ نفاذ هذا القانون التعديلي، المأجور الذي يرغب بالاستفادة من حق التمديد فيه وإذا لم يفعل، فيعود للمحكمة أن تحدد المسكن الذي يسقط فيه حق التمديد.

البند (هـ)[1] جديد:

إذا أنشأ المستأجر بناء للسكن، أو شغر له، أو تملك بناء شاغراً يملك ثلاثة أرباعه على الأقل ويكون صالحاً وملائماً لسكنه ومعادلاً لمستوى المأجور الذي يشغله في المدينة أو القرية عينها، أو في مكان لا يبعد عن المأجور أكثر من سبعة كيلومترات خطاً شعاعياً، في هذه الحالات، يعتبر الزوج والزوجة والأولاد القاصرون المقيمون مع المستأجر وكذلك أولاد المستأجر الراشدون الذين هم على عاتقه، في حكم الشخص الواحد لتطبيق أحكام البندين «د» و «هـ» ما لم تتوافر في وضع الأولاد حالة الضرورة العائلية المنصوص عنها في البند «أ» من المادة الثامنة من هذا القانون، شرط الإقامة الفعلية في مهلة لا تتجاوز السنة من تاريخ إنجاز البناء أو التملك أو الشغور والاستمرار في السكن لمدة ثلاث سنوات على الأقل.

يستثنى من أحكام البندين د وهـ:

١ ـ الحالة التي يمتلك فيها المستأجر أو من يعتبر معه في حكم الشخص الواحد، شقة لاستعمالها كمكتب تجاري أو سياحي أو لممارسة مهنة من المهن ويستعملها فعلياً لهذه الغاية خلال ستة ىشهر من تاريخ التملك ويستمر في نفس الاستعمال لمدة ثلاث سنوات على الأقل تحت طائلة سقوط الحق في التمديد بدون أي تعويض.

= لا تتجاوز السنة من تاريخ إنجاز البناء أو التملك أو الشغور والاستمرار في السكن لمدة ثلاث سنوات على الأقل.
=

٢ ـ الحالة التي أصبح فيها المستأجر مالكاً لمسكن شاغر ما بين ١٣/٤/١٩٧٥ وتاريخ صدور هذا القانون شرط أن يكون قد باع هذا المسكن قبل صدور هذا القانون.

و ـ إذا ترك المأجور لأسباب غير أمنية مدة سنة بدون انقطاع اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون ورغم استمراره في دفع الإيجار.

يستثنى من أحكام هذا البند اللبنانيون الموظفون والمستخدمون في البعثات اللبنانية الرسمية في الخارج.

ز ـ إذا ترك المأجور لأسباب غير أمنية مدة ستة أشهر بدون انقطاع وكان مديناً بشيء من البدلات ولم يكن له مقام معروف من المالك يبلغ فيه الانذار بالدفع أو لم يختر مقاماً يبلغ فيه هذا الإنذار، يعينه للمؤجر بموجب كتاب ى‌و بطاقة بريدية مكشوفة مضمومة مع إشعار بالاستلام وفقاً لأصول التبليغ المنصوص عنها في البند أ من هذه المادة.

ح ـ إذا ترك المستأجر غير اللبناني المأجور لمدة ٦ أشهر دون انقطاع.

المادة ١١: للعسكريين الذين كانوا قبل العمل بهذا القانون أو القانون رقم ٢٠/١٩٨٢ المعدل يشغلون مساكن عملاً بالقوانين الخاصة بمصادرة بيوت لسكن العسكريين. أن يستمروا في إشغال المساكن المصادرة لسكنهم بعد إحالتهم على التقاعد بالبدل الأخير الذي يؤدونه للمالك مضافاً إليه الزيادة القانونية المقررة في المادة ٦ (السادسة) من هذا القانون على أن يعتبر تاريخ المصادرة بمثابة تاريخ بدء الاشغال لحساب نسبة الزيادة. وفي هذه الحال تطبق أحكام الاسترداد على العسكريين الذين خضعوا لهذه المادة يحدد التعويض المستحق لهم بنصف قيمة التعويض المتوجب وفقاً للمادة الثامنة من هذا القانون.

البـاب الثالـث

عقود إيجار الأماكن غير السكنية

المادة ١٢: (كما عدلت بأن أضيف للفقرة (٣) من البند أولاً نص جديد وأضيف إلى هذه المادة بند رابع جديد فأصبح نصها كالآتي):

المادة ١٣: يستفيد من التمديد في حال وفاة المستأجر أو تركه المأجور:

أولاً: فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لغايات تجارية أو صناعية:

١ ـ ورثة المستأجر أو بعضهم حسب الاتفاق فيما بينهم.

٢ ـ شركاء المستأجر الثابتة شراكتهم بتاريخ عقد الإيجار أو بتاريخ سابق.

٣ ـ المستفيدون من أحكام المادة ٥ (الخامسة) وما يليها من المرسوم الاشتراعي رقم ٦٧/١١.

نص جديد مضاف:

وفي هذه الحالة تمدد وتنتقل إجارة الأمكنة المخصصة لاستثمار المؤسسة التجارية لمن تنتقل إليه تلك المؤسسة.

ثانياً: **فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لممارسة مهنة حرة منظمة بقانون**:

١ ـ ورثة المستأجر أو بعضهم حسب الاتفاق فيما بينهم شرط أن يمارس الوريث أي مهنة حرة منظمة بقانون.

٢ ـ كل من آل إليه المأجور عن طريق التنازل من المستأجر أو من ورثته شرط أن يمارس المتنازل له أي مهنة حرة منظمة بقانون وعلى أن يجري التنازل في حال وفاة المستأجر في مهلة لا تتعدى السنتين من تاريخ الوفاة، أو في مهلة

سنة من تاريخ صدور هذا القانون إذا كانت الوفاة حاصلة قبل صدوره ويحق للمالك أن يضاعف بدل الايجار.

إذا كان المأجور مشغولاً من أكثر من واحد ممن يمارسون مهنة حرة وتوفي أحدهم وليس في ورثته من يمارس مهنته عينها، يعطي شركاؤه في الايجار حق الحلول محله بشروط العقد ذاتها، لقاء تعويض للورثة يعادل عشرة أضعاف بدل الإيجار المعمول به بعد نفاذ هذا القانون.

أما في حال ترك المستأجر الشريك للمأجور لأي سبب كان فيحل محله شركاؤه بشروط عقده ذاتها.

ثالثاً: فيما يتعلق بالأماكن الأخرى:

١ ـ زوج وأصول وفروع المستأجر، أو بعضهم حسب الاتفاق فيما بينهم شرط أن يمارسوا المهنة عينها.

٢ ـ شركاء المستأجر الثابتة شراكتهم بتاريخ عقد الإيجار أو بتاريخ سابق.

٣ ـ كل من آل إليه المأجور عن طريق التنازل من المستأجر أو من الورثة الوارد ذكرهم في الفقرة (١) آنفاً شرط أن يمارس المتنازل له المهنة عينها، على أن يجري التنازل رسمياً لدى الكاتب العدل في حال وفاة المستأجر في مهلة لا تتعدى السنة من تاريخ الوفاة أو في مهلة سنة من تاريخ صدور هذا القانون، إذا كانت الوفاة حاصلة قبل صدوره. يحق للمالك أن يطلب تحديد البدل العادل وفقاً لأحكام المادة ١٧ (السابعة عشرة) من هذا القانون.

يعتبر جميع الأشخاص المستفيدين من التمديد بموجب أحكام هذه المادة متكافلين متضامنين تجاه المؤجر في تنفيذ موجباتهم.

البند رابعاً الجديد:

تمدد سنة واحدة المهلة المحددة في الفقرة ٢ من البند (ثانياً) والفقرة ٣ من البند (ثالثاً) الواردتين أعلاه ابتداء من تاريخ نفاذ هذا القانون التعديلي.

المادة ١٣ : (ألغيت هذه المادة بكاملها واستعيض عنها بالنص الآتي)[1] :

---

(١) **نص المادة ١٣ القديم:**

المادة ١٣ : في البدلات:

أولاً: فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لغايات تجارية أو صناعية:

تضاعف بدلات إيجار الأماكن غير السكنية اعتباراً من ١/ ١/ ٨٧ على النحو الآتي:

أ ـ الطوابق الأرضية:

ـ الإيجارات المعقودة قبل ١/ ١/ ١٩٥٤ ١١٢ (مائة واثني عشر) ضعفاً.

ـ الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/ ١/ ٥٤ حتى ٣١/ ١٢/ ٦١ ضمناً ٨٨ (ثمانية وثمانون) ضعفاً.

ـ الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/ ١/ ٦٧ حتى ٣١/ ١٢/ ٧٢ ضمناً ٥٦ (ستة وخمسون) ضعفا.

ـ الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/ ١/ ٧٣ حتى ١ظ/ ١٢/ ٨٢ ضمناً ٤٠ (أربعون) ضعفاً.

ـ الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/ ١/ ٧٩ حتى ٣١/ ١٢/ ٨٢ ضمناً، ٢٨ (ثمانية وعشرون) ضعفا.

ـ الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/ ١/ ٨٣ حتى ٣١/ ١٢/ ٨٤ ضمناً، ١٦ (ستة عشر) ضعفاً.

ـ الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/ ١/ ٨٥ حتى ٣١/ ١٢/ ٨٥ ضمناً ١٢ (اثني عشر) ضعفاً.

ـ الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/ ١/ ٨٦ حتى ٣١/ ١٢/ ٨٦ ضمناً، ٨ (ثمانية) أضعاف.

ترتبط وتزاد تباعاً بدلات الايجار المحددة في الفقرة أ بنسبة تعادل نصف نسبة الزيادة الطارئة في كل مرة على الجزء الأول من الراتب المحدد في المراسيم المتعلقة بزيادة غلاء المعيشة وتحديد أجور المستخدمين والعمال اعتباراً من ١/ ٧/ ٨٧ ثم من تاريخ نفاذ كل زيادة لاحقة.

ب ـ الطوابق ما فوق وما تحت الطوابق الأرضية:

تزداد تباعاً بدلات هذه الأماكن بالطريقة عينها المحددة في الفقرة أ البند أولاً بمقدار ٧٥٪ (خمسة وسبعون بالمائة) من الزيادة المحددة فيها.

ج ـ أما الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/ ١/ ٨٧ فتزدا بدلاتها تباعاً بنسبة تعادل نصف نسبة الزيادة الطارئة عن كل مرة، على الجزء الأول من الراتب المحددة في =

المادة ١٣ الجديدة: تحدد بدلات إيجار الأماكن غير السكنية على النحو الآتي:

أولاً: الأماكن المؤجرة لغايات تجارية أو صناعية:

١ ـ الطوابق الأرضية.

أ ـ تضاعف اعتباراً من ١٩٩٢/٧/٢٣ بدلات إيجار الطوابق الأرضية

= المراسيم المتعلقة بزيادة غلاء المعيشة وتحديد أجور المستخدمين والعمال.

ثانياً: في ما يتعلق بالأماكن المؤجرة لغايات غير تجارية أو صناعية:

تضاعف بدلات ايجار هذه الأماكن بنسبة تعادل ثلاثة أرباع الأضعاف الطارئة على الأماكن المؤجرة لغايات تجارية أو صناعية.

ثالثاً: تعتبر بمثابة الطوابق الأرضية الأماكن التي تمتد على الطابق الأرضي، والطابق الذي فوقه والطابق الذي تحته، وإذا كانت هذه الطوابق متصلة فيما بينها داخلياً ضمن المأجور في بناء واحد ومؤجرة لمستأجر واحد في عقد واحد.

إذا تناول العقد الواحد أقساماً تشملها «عدة بنود في هذه المادة يعود للمحكمة تجزئة البدل عند الاقتضاء لتحديد نسبة الزيادة».

رابعاً: من أجل احتساب الزيارة يعتمد بدل الايجار الذي كان متوجباً على المستأجر بتاريخ ١٩٨٦/١٢/٣١ وذلك في ما يتعلق بالعقود العائدة لما قبل ٨٧/١/١ كما يعتمد البدل الذي كان متوجباً على المستأجر في نهاية السنة التعاقدين الأولى وذلك في يما يتعلق بالعقود العائدة للسنوات اللاحقة وحتى تاريخ نفاذ هذا القانون وتؤخذ بعين الاعتبار الزيارات الرضائية الحاصلة بعد العمل بالقانون رقم ٨٢/٢٠ المعدل بحيث يبقى ما زاد منها على الزيادة القانونية حقاً مكتسباً للمؤجر وما نقص منها على المستأجر دفعه وتعتبر رضائية لتطبيق أحكام هذا القانون كل زيادة يوافق عليها المستأجر ولا يكون ملزماً بأدائها وفقاً للقانون ولا يعتبر التنازل الرضائي عن التخفيضات القانونية السابقة بمثابة زيادة رضائية.

خامساً: تعتبر الفروقات الناتجة عن الزيادات القانونية اعتباراً من ١٩٨٧/١/١ ولغاية تاريخ نفاذ هذا القانون بمثابة موجب قانوني على المستأجر مع إمكانية تقسيطها شهرياً لمدة ثلاث سنوات.

إذا ترك المستأجر المأجور تلقائياً خلال مهلة ستة أشهر من تاريخ نفاذ هذا القانون يعفى من دفع هذه الفروقات.

المعقودة قبل ١/١/١٩٨٧ والتي انتهت مدتها التعاقدين الأولى قبل ١/١/١٩٨٨ على النحو الآتي:

- الإيجارات المعقودة قبل ١/١/١٩٥٤ (٦٦٠) ستماية وستين ضعفاً.

- الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٥٤ حتى ٣١/١٢/١٩٦١ ضمناً (٥٢٠) خمسماية وعشرين ضعفاً.

- الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٦٢ حتى ٣١/١٢/١٩٦٦ ضمناً (٤٤٨) أربعماية وثمانية وأربعين ضعفاً.

- الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٦٧ حتى ٣١/١٢/١٩٧٢ ضمناً (٣٣٢) ثلاثماية واثنين وثلاثين ضعفاً.

- الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٧٣ حتى ٣١/١٢/١٩٧٨ ضمناً (٢٣٦) مئتان وستة وثلاثين ضعفاً.

- الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٧٩ حتى ٣١/١٢/١٩٨٢ ضمناً (١٦٨) مئة وثمانية وستين ضعفاً.

- الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٨٣ حتى ٣١/١٢/١٩٨٤ ضمناً (٩٦) ستة وتسعين ضعفاً.

- الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٨٥ حتى ٣١/١٢/١٩٨٥ ضمناً (٧٢) اثنان وسبعين ضعفاً.

- الإيجارات المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٨٦ حتى ٣١/١٢/١٩٨٦ (٤٨) ثمانية وأربعين شعفاً.

ب - تضاعف اعتباراً من ٢٣/٧/١٩٩٢ بدلات الإيجار المعقودة اعتباراً من ١/١/١٩٨٧ أو المعقودة قبل هذا التاريخ وانتهت مدتها التعاقدية الأولى بعد ٣١/١٢/١٩٨٧ على النحو الآتي:

- الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى قبل ١/١/١٩٨٨ (٨) ثمانية أضعاف.

- الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى بين ١/١/١٩٨٨ ضمناً و ١٩/ ٢ب/١٩٨٨ ضمناً (٦) ستة أضعاف.

- الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى بين ٢٠/ ١٢/ ١٩٨٨ ضمناً و ٢٩/ ٦/ ١٩٨٩ ضمناً (٤) أربعة أضعاف.

- الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى بين ٣٠/ ٦/ ١٩٨٩ ضمناً و ٣١/ ١٢/ ١٩٩٠ ضمناً (٣) ثلاثة أضعاف.

- الإيجارات التي انتهت مدتها التعاقدية الأولى بين ١/ ١/ ١٩٩١ ضمناً و ٣١/ ١٢/ ١٩٩١ ضمناً (٢) ضعفان.

٢ - الطوابق ما فوق وما تحت الطابق الأرضي المؤجرة لغايات تجارية أو صناعية:

تحدد بدلات هذه الطوابق بثلاثة أرباع البدلات المتوجبة على الطوابق الأرضية.

ثانياً: الأماكن المؤجرة لغايات غير تجارية أو صناعية:

تحدد بدلات إيجار الأماكن المؤجرة لغايات غير تجارية أو صناعية بثلاثة أرباع بدلات الأماكن المؤجرة لغاية تجارية أو صناعية.

ثالثاً:

من أجل احتساب المضاعفة يعتمد بدل الإيجار الذي كان متوجباً على المستأجر بتاريخ ٣١/ ١٢/ ١٩٨٦ بالنسبة للعقود المحددة في البند أ من المادة الثالثة عشرة من هذا القانون.

كما يعتد بدل الإيجار الذي كان متوجباً على المستأجر بتاريخ انتهاء المدة

التعاقدية الأولى بالنسبة للعقود المحددة في البند ـ ب ـ من المادة الثالثة عشرة وتؤخذ بعين الاعتبار الزيادة الرضائية الحاصلة بعد العمل بالقانون رقم ٨٢/٣٠ المعدل بحيث يبقى ما زاد منها على الزيادة القانونية حقاً مكتسباً للمؤجر وما نقص عنها يتوجب على المتأجر دفعه.

وتعتبر رضائية لتطبيق أحكام هذا البند كل زيادة يوافق عليها المستأجر ولا يكون ملزماً بإدائها وفقاً للقانون ولا يعتبر التنازل الرضائي عن التخفيضات القانونية السابقة بمثابة زيادة رضائية.

أما إذا حدد البدل العادل رضائياً أو قضائياً فيعتمد تاريخ نفاذ هذا البدل أساساً لاحتساب المضاعفات.

وأما إذا كان قد طرأ على البدل زيادة رضائية لقاء منافع اضافية للمستأجر فيجري توزيع البدل على شطرين.

الشطر الأول: يتمثل بالبدل الأساسي فتطبق عليه المضاعفات العائدة لتاريخ بدء الإجارة.

الشطر الثاني: يتمثل بالزيادة فتطبق عليه المضاعفات المحددة للسنة التي طرأت فيها الزيادة المذكورة.

عندما يشمل عقد الإيجار أقساماً بدأت إجاراتها بتواريخ مختلفة أو أقساماً تشملها عدة بنود من هذه المادة يجزأ البدل لتحديد المضاعفة تبعاً لتاريخ بدء إجارة كل منها أو تبعاً لموقعها في البناء.

رابعاً:

تعتبر تجارية أو صناعية الأماكن المؤجرة للغايات المعددة في المواد ٦ و ٧ و ٨ من قانون التجارة البرية.

تعتبر بمثابة طوابق أرضية الأماكن التي تمتد على الطابق الأرضي والطابق الذي فوقه والطابق الذي تحته إذا كانت هذه الطوابق متصلة في ما بينها داخلياً

ضمن المأجور في بناء واحد ومؤجرة لمستأجر واحد في عقد واحد.

إذا تناول العقد الواحد اقساماً تشملها عدة بنود في هذه المادة يعود للمحكمة تجزئة البدل عند الاقتضاء لتحديد نسبة الزيادة.

خامساً:

اعتباراً من ٢٣/٧/١٩٩٢، وبعد المضاعفة الوارد ذكرها في هذه المادة ترتبط وتزاد تباعاً بدلات الإيجار بنسبة تعادل نصف نسبة الزيادة الطارئة في كل مرة على الجزء الأول من الراتب المحددة في المراسيم المتعلقة بزيادة غلاء المعيشة، وتحديد أجور المستخدمين والعمال وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بكل زيادة.

ـ إذا ترك المستأجر المأجور تلقائياً خلال مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ نفاذ هذا القانون التعديلي أو قبل هذا التاريخ، يعفى من دفع بدلات الإيجار السابقة والمترتبة اعتباراً من ٢٣/٧/١٩٩٢ وما دفع منها يمكن استرداده.

سادساً:

تستحق الزيادات المنصوص عليها في المادة الثالثة عشرة من هذا القانون من تاريخ نفاذ القانون الرقم ١٦٠/٩٢ تاريخ ٢٢/٧/١٩٩٢ من دون أي مفعول رجعي وتعتبر ملغاة جميع الاتفاقات المنظمة بعد القانون ١٦٠/٩٢ والمخالفة لهذا البند سادساً، كما يعتب رما كان سبق للمستأجر دفعه على حساب المفعول الرجعي في ظل المادة الثالثة عشرة من القانون ١٦٠/٩٢ قبل تعديلها دفعات على حساب البدلات، وتعتبر الضرائب والرسوم التي يكون المؤجر قد سددها عن المبالغ التي قبضها على حساب المفعول الرجعي بمثابة دفعة على حساب ما سيترتب عليه من ضرائب ورسوم عن بدلات إيجار لاحقة.

المادة ١٤: مع الاحتفاظ بأحكام المادة ١٢ (الثانية عشرة) من هذا القانون يسقط حق المستأجر في التمديد وفقاً لأحكام البنود (أ) و (ب) و (ج) و (و)

و (ز) من المادة ١٠ (العاشرة) من هذا القانون.

بالإضافة إلى أسباب الإسقاط الواردة في الفقرة السابقة يسقط حق مستأجر الأماكن المؤجرة لغايات تجارية أو صناعية في التمديد إذا أحدث تغييراً في وجهة استعمال المأجور كما حددت في عقد الإيجار.

المادة ١٥: لمالك العقار المؤجر لغير السكن الحق باسترداد المأجور وفقاً لأحكام الفقرتين ب ـ ج من البند أولاً والبند ثانياً من المادة ٨ (الثامنة) من هذا القانون ويترتب على المالك بالإضافة إلى التعويض المحدد في هذه المادة تعويض آخر عن الخسارة التي يتعرض لها المستأجر من جراء الاخلاء (كبدل الخلو وخسارة الموقع والزبائن وتوقف الأعمال وغيرها).



الباب الرابع

أحكام مشتركة لجميع عقود الإيجاد

البدل العادل



المادة ١٦ : (ألغيت هذه المادة بكاملها واستعيض عنها بالنص الآتي):
المادة ١٦ الجديدة[1] :

أولاً:

تخضع لأحكام البدل العادل على أن لا يتجاوز هذا البدل نسبة مئة بالمئة (١٠٠٪) من قيمة البدلات بعد احتساب الزيادة المنصوص عليها في هذا القانون التعديلي:

أ ـ الأماكن المؤجرة لشخص طبيعي أو معنوي يكون أو يصبح مالكاً ابنية أو حصصاً شائعة في أماكن يزيد نصيبه من مجموع بدلات إيجارها الفعلية عن عشرة أمثال بدل إيجار المأجور الذي يشغله.

---

(١) النص القديم للمادة ١٦ :

المادة ١٦ : تخضع لأحكام البدل العادل:

١ ـ الأماكن المؤجرة لشخص طبيعي أو معنوي يكون أو يصبح مالكاً أبنية أو حصصاً شائعة في أماكن يزيد نصيبه من مجموع بدلات إيجارها عن عشرة أمثال بدل إيجار المأجور الذي يشغله بعد حساب الزيادة المنصوص عنها في هذا القانون.

لحساب هذه البادلات يعتبر الزوج والزوجة والأولاد المقيمون مع المستأجر في حكم الشخص الواحد ولا يحق للمالك أن يطلب البدل العادل من مستأجر واحد أو من يحل محله بحكم هذا القانون إلا مرة واحدة.

٢ ـ الإيجارات المعتبرة عنصراً من عناصر المؤسسة التجارية والتي يجري عليها عقد إدارة حرة وفقاً لأحكام المرسوم الاشتراعي رقم ٦٧/١١ وذلك طيلة فترة الإدارة الحرة.

٣ ـ الأماكن المؤجرة من الدولة والمؤسسات العامة والبلديات.

٤ ـ الأماكن المؤجرة من الدول الأجنبية والمنظمات الدولية والمؤسسات التابعة لها.

٥ ـ الأماكن حير السكنية المؤجرة من غير اللبنانيين.

لحساب هذه البدلات، يعتبر الزوج والزوجة والأولاد المقيمون مع المستأجر في حكم الشخص الواحد، ولا يحق للمالك أن يطلب البدل العادل من مستأجر واحد أو من يحل محله بحكم هذا القانون إلا مرة واحدة.

ب ـ الإيجارات المعتبرة عنصراً من عناصر المؤسسة التجارية والتي يجري عليها عقد إدارة حرة وفقاً لأحكام المرسوم الاشتراعي ٦٧/١١ وذلك طيلة فترة الادارة الحرة.

ج ـ الإيجارات المعتبرة عنصراً من عناصر المؤسسة التجارية في حالة التفرغ عنها أو في حالة بيعها بواسطة الدوائر القضائية.

ثانياً:

تخضع بدلات إيجار الأماكن المؤجرة من الدولة والمؤسسات العامة والبلديات إلى المضاعفات المنصوص عليها في المادة الثالثة عشرة من هذا القانون وذلك حتى ٣١/١٢/١٩٩٣، وتزاد بنسبة مئة بالمئة (١٠٠٪) ابتداء من ١/١/١٩٩٤ وصاعداً على أساس البدل المتوجب في ٣١/١٢/١٩٩٣.

ـ لأجل تطبيق أحكام هذا البند، يجاز للحكومة بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء فتح الاعتمادات اللازمة وتنسيب هذه الاعتمادات وتحديد مصادر التغطية.

ثالثاً:

تزاد بدلات ايجار الأماكن المؤجرة من الدول الأجنبية، والمنظمات الدولية، والمؤسسات التابعة لها وكذلك الشركات ذات الجنسية الأجنبية، بمقدار ثلاثة أمثالها وذلك بعد احتساب الزيادة المنصوص عليها في هذا القانون التعديلي.

المادة ١٧: يحدد البدل العادل بنسبة تتراوح بين خمسة وسبعة بالمئة من قيمة المأجور.

تقدر قيمة المأجور بما يصيبه من مجموع كلفة البناء ومن ثمن الأرض.

يقدر مجموع كلفة البناء بتاريخ الدعوى بعد حسم ما يكون قد تدنى من قيمته بسبب القدم.

يقدر ما يصيب المأجور من ثمن الأرض بتاريخ إقامة الدعوى وفقاً لإحدى الحالتين الآتيتين)

١ ـ إذا كان البناء قد استنفد كامل عامل الاستثمار العام المسموح به في العقار القائم عليه يوزع ثمن الأرض على عدد طوابق البناء القانونية.

٢ ـ إذا كان البناء لم يستنفد كامل الاستثمار العامل المشار إليه سابقاً، تحسب المساحة اللازمة له من الأرض بالاستناد إلى عامل الاستثمار هذا وتقدر قيمة هذه المساحة وتوزع على عدد الطوابق.

وفي الحالتين المذكورتين، تراعى أهمية كل من الطوابق بالنظر إلى الطوابق الأخرى وحالته وظروفه الخاصة دون أن يتأثر هذا التقدير بالتحسينات على أنواعها التي يكون المستأجر قد أجراها على نفقته الخاصة.

المادة ١٨ : أحكام دفع البدلات.

أ ـ للمستأجر بعد انقضاء مدة العقد الأساسي بالرغم من كل اتفاق مخالف أن يدفع بدل الإيجار مشاهرة وسلفاً إذا كان بدل الإيجار الشهري يتجاوز نصف الحد الأدنى للأجور بتاريخ استحقاق هذا البدل.

ب ـ لا يحكم على المستأجر بالإسقاط من حق التمديد:

١ ـ إذا أرسل البدلات إلى المؤجر بواسطة حوالة بريدية بكتاب مضمون مع إشعار بالاستلام ضمن المهلة القانونية إلى محل إقامة المؤجر.

٢ ـ إذا أودع ضمن المهلة القانونية البدلات لدى كاتب العدل الذي يعمل في القضاء الذي يضع ضمن نطاقه المأجور، وعلى الكاتب العدل ابلاغ المؤجر

مضمون الايداع ودعوته لقبضها.

المادة ١٩: لكل من المالك والمستأجر تنفيذ الحكم القاضي بالاسترداد، وإذا لم يعمد المالك إلى تسديد ما يتوجب عليه من قيمة التعويض في دائرة التنفيذ، بعد إنذاره، يلزم بتعويض إضافي قدره اثنان بالمئة شهرياً من قيمة التعويض، غير قابل للتعديل يجسب وينفذ ويحصل مباشرة بواسطة دائرة التنفيذ.

المادة ٢٠: (استبدل البند (٥) من هذه المادة بنص جديد فأصبح نصها كالآتي):

الخدمات والصيانة:

١ ـ يقصد بنفقات الخدمات المشتركة الواردة في هذا القانون ما يأتي:

أ ـ نفقات استهلاك أو إنتاج التيار الكهربائي، العائدة لسكن الناطور والمصعد وسائر الأقسام المشتركة في البناء المفرز وما هو بحكمها في البناء غير المفرز.

ب ـ نفقات تأمين المياه الباردة بما في ذلك المستخرجة من الآبار الانوازية والمياه الساخنة والتدفئة والتبريد ونفقات الصيانة والاصلاحات المتعلقة بأجهزتها وتمديداتها وبالمصعد ونفقات تأمينه لدى إحدى شركات الضمان.

ج ـ أجر البواب الموازي للحد الأدنى للأجور، بالإضافة إلى الزيادات بما فيها التدرج والضمائم والتعويضات القانونية والاشتراكات المتوجبة للصندوق الوطني للضمان الاجتماعي وتعويض نهاية الخدمة. ولا يدخل في حساب الأجر بدل المسكن.

٢ ـ لا يحق للمؤجر الامتناع عن تقديم الخدمات المشتركة التي اعتاد تقديمها أو التي اتفق عليها أساساً في عقد الإيجار، وإذا كانت هذه الخدمات تشمل التدفئة أو التبريد أو المياه الساخنة على المأجر أن يؤمن التدفئة الكافية

بصورة منتظمة من ١٥ تشرين الثاني حتى ٢١ آذار من السنة التالية، والتبريد من أول حزيران حتى ١٥ تشرين أول من السنة عينها أما المياه الساخنة فعليه تقديمها طيلة أيام السنة، كل ذلك ما لم يكن هناك اتفاق مخالف في العقد.

إذا لم يؤد المالك بدون مسوغ شرعي، كل أو بعض الخدمات المتفق عليها أو الواجبة بموجب هذه المادة يترتب للمستأجر بعد التحقق من ذلك بواسطة خبير يعينه قاضي الأمور المستعجلة دون استيفاء أي رسم، تعويض يساوي بدل إيجار شهرين على ألا يزيد مجموع التعويض المحكوم به، في السنة التأجيرية الواحدة، عن بدل إيجار ستة أشهر.

٣ ـ إذا كان عقد الإيجار لا يتضمن نصاً يلقى على عاتق المستأجر كامل النفقات المشتركة يساهم المالك بنسبة ٢٠٪ من هذه النفقات شرط أن لا تتجاوز مساهمته ٥٪ من مجموع بدلات الأمكنة التي تستفيد من هذه الخدمات ويوزع الباقي على الواحدات التي يتألف منها البناء سواء كانت شاغرة أو مشغولة من المالك أو سواه.

٤ ـ على المؤجر أن ينظم كل ثلاثة أشهر حساباً تفصيلياً للنفقات وتوزيعاً لها بينه وبين المستأجرين مبيناً حصة مساهمة كل منهم وفقاً للقاعدة أعلاه ويبلغه إليهم ويكون من حق كل منهم الاطلاع على الفواتير المثبتة لهذه النفقات وطلب صور عنها على نفقته عند الاقتضاء للاعتراض على صحتها إذا شاء.

تؤخذ بعين الاعتبار مساحة كل مأجور عند توزيع حصص المساهمة بين الشاغلين.

البند (٥) الجديد[١]:

---

(١) النص القديم للبند ٥:
٥ ـ للمالك أن يطلب من المستأجر سلفة على الحساب تعادل قيمة نفقات الخدمات المحتملة لثلاثة أشهر وفي هذه الحالة يحق للمستأجرين تعيين أحدهم للإشراف على عملية إنفاق هذه السلفة.

للمؤجر أن يطلب من المستأجرين سلفة على الحساب تعادل نسبة ما يترتب عليهم من قيمة نفقات الخدمات المحتملة لثلاثة أشهر، وفي هذه الحالة يحق للمستأجرين تعيين أحدهم للإشراف على عملية إنفاق هذه السلفة.

٦ ـ يعتبر تأخر المستأجر عن دفع حصته المستحقة في المساهمة بمثابة التأخر عن دفع بدلات الإيجار وينتج المفاعيل عينها المنصوص عنها في البدن (أ) من المادة ١٠ (العاشرة) من هذا القانون.

٧ ـ خلافاً لكل نص سابق وارد في العقد يتحمل المستأجر كامل الاصلاحات غير المشتركة والخاصة بالمأجور.

٨ ـ كل اتفاق خطي يجري بين شاغلي ثلاثة أرباع الأقسام المعدة للإيجار أو لإشغالها من قبل المالك بشأن إعفاء المالك من تأدية كل أو بعض الخدمات المشتركة يكون ملزماً للمالك ولجميع المستأجرين.

المادة ٢١ : (ألغيت منها الفقرة الثانية واستبدلت بنص جديد فأصبح نصها كالآتي):

تناط بالقاضي المنفرد المدني صلاحية النظر للفصل في جميع دعاوى الإيجار وفي جميع الطلبات والدفوع التي تلازمها مهما بلغ بدل الإيجار السنوي.

الفقرة (٢) الجديدة[1]:

تعين جلسة المحاكمة الأولى في دعاوى الإيجارات دون التقيد بمهل

(١) **نص الفقرة (٢) القديمة:**
تعين جلسة المحاكمة الأولى في دعاوى الإيجارات دون التقيد بمهل تبادل اللوائح ولا يقبل الحكم الابتدائي من طرق المراجعة العادية والاستثنائية سوى الاعتراض والاستئناف خلال مهلة خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه، ولا يقبل الحكم الاستئنافي أي طريق من طرق المراجعة العادية أو الاستثنائية سوى الاعتراض.

تبادل اللوائح، ولا يقبل الحكم الابتدائي الصادر في دعاوى إيجار العقارات المبنية الخاضعة لهذا القانون أياً من طرف المراجعة العادية والاستثنائية سوى الاعتراض في حدود المادة ٤٦٨ من قانون أصول المحاكمات المدنية والاستئناف خلال مهلة خمسة عشر يوماً من تاريخ تبلغه، ولا يقبل الحكم الاستئنافي أي طريق من طرق المراجعة العادية أو الاستثنائية سوى الاعتراض في حدود المادة ٦٥٧ من قانون أصول المحاكمات المدنية.

إلا أن الحكم الاستئنافي يقبل التمييز إذا كان ثمة تعارض بينه وبين الحكم الابتدائي لجهة الإسقاط من حق التمديد فقط. ويسري ذلك على الأحكام الاستئنافية الصادرة اعتباراً من ١/١/١٩٨٧ أياً كان القانون الذي اعتمد في هذه الأحكام.

يبقى قضاء العجلة في نطاق أحكام القانون العام صالحاً للنظر في القضايا الطارئة والمستعجلة التي لا يتصدق الفصل فيها إلى أساس النزاع.

المادة ٢٢: تطبق أحكام المادة ٨٤٧ وما يليها من قانون أصول المحاكمات المدنية المتعلقة بتنفيذ الاسناد والتعهدات الخطية لتحصيل البدلات المعينة في عقود الإيجار المنظمة بين الطرفين والممدة قانونياً.

المادة ٢٣: تستمر إجارة المستأجرين الذين استفادوا من أحكام المادة الخامسة والثلاثين من القانون رقم ٨٢/٢٠ المعدل والذين لم يعودوا إلى المأجور بعد، شرط أن يستمروا في دفع ربع البدلات المترتبة بعد تطبيق أحكام هذا القانون وأن يعودوا إلى المأجور بمهلة سنة من تاريخ نفاذ هذا القانون، ما لم تحل دون ذلك ظروف قاهرة.

المادة ٢٤: على المستأجر اللبناني في الأبنية غير المتضررة الذي حرم اشغال المأجور بسبب الأحداث الحاصلة اعتباراً من ٩/٩/١٩٨٢ ولم يعد إليه بعد، أن يعود إلى المأجور بظرف سنة من تاريخ العمل بهذا القانون، وعليه أن يعلم المالك عن رغبته في استمرار عقد الإيجار ضمن مهلة ستة أشهر من تاريخ

نفاذ هذا القانون، وفي هذه الحالة عليه أن يدفع ربع البدلات المتأخرة وفقاً لأحكام هذا القانون عن الفترة الواقعة بين تاريخ تركه المأجور وتاريخ عودته إليه.

إن إعلام المالك برغبة المستأجر بالاستفادة من استمرار العقد يمكن أن يتم بكل وسائل الاعلام المكتوبة بما فيها النشر والكتاب المضمون وعرض المتوجب من البدلات.

إذا اختار المستأجر المذكور العودة إلى المأجور وتعذر عليه ذلك لأسباب أمنية أو بسبب إشغاله من الغير بدون موافقة المالك، على المستأجر دفع ربع بدل الايجار وفقاً لأحكام هذا القانون. أما إذا تعذرت عليه العودة إلى المأجور بسبب إشغاله من الغير بموافقة المالك فلا يتوجب على المستأجر أي بدل. وعند ذلك إذا ثبت علم المستأجر الجديد باستمرار الإجارة السابقة، للمستأجر الذي أعلم المالك باستمرار إجارته، أن يختار اما العودة إلى المأجور أو مطالبة المالك والمستأجر الجديد بالتكافل والتضامن بتعويض يتراوح بين خمسة وعشرين ٢٥٪ وخمسين بالماية ٥٠٪ من قيمة المأجور إذا كان المأجور مخصصاً للسكن.

وإذا لم يثبت علم المستأجر الجديد باستمرار الاجارة السابقة فإن حق المستأجر يحصر بمطالبة المالك بالتعويض المذكور في الفقرة السابقة إذا كان المأجور مخصصاً للسكن.

وإذا كان المأجور مخصصاً لغير السكن يضاف إلى التعويض المذكور ما يوازي الخسارة التي تعرض لها المستأجر من جراء عمل المالك والمستأجر الجديد في حال ثبوت علم هذا الأخير باستمرار الإجارة السابقة، ومن جراء عمل المالك في حال عدم ثبوت هذا العلم.

المادة ٢٥: لا تطبق الزيادة ولا البدل العادل المنصوص عنهما في هذا القانون على الأماكن التي حرم مستأجروها من الانتفاع بها لأسباب أمنية نتيجة

الحوادث الحصالة بعد ١٣/ ٤/ ١٩٧٥ وذلك طيلة مدة الحرمان إلا أن هذه الزيادة والبدل العادل يعودان للسريان دون مفعول رجعي بعد زوال الأسباب الأمنية.

المادة ٢٦: (ألغيت هذه المادة بكاملها واستعيض عنها بالنص الآتي):

المادة ٢٦ الجديدة[1]:

خلافاً لما نصت عليه الأحكام القانونية التي ترعى عقود الايجارات، تبقى العقود الخاضعة لأحكام هذا القانون والعائدة للأبنية التي تضررت بسبب الأحداث الحاصلة اعتباراً من ٩/٩/١٩٨٢، وتاريخ العمل بهذا القانون التعديلي قائمة بمفاعيلها كافة بين المؤجرين والمستأجرين بالرغم من هلاك المأجور أو تعيبه أو حرمان المستأجرين بالانتفاع به أو ببعضه، وتطبق أحكام الباب الأول من المرسوم الاشتراعي رقم ٧/٧٧ على هذه الأبنية المتضررة، وتبدأ بشأنها المهل المحددة في المواد التاسعة والعاشرة والرابعة عشرة من المرسوم الاشتراعي المذكور من تاريخ العمل بهذا القانون التعديلي.

وفي حالة تطبيق الفقرة ١ من المادة الثالثة عشرة من المرسوم الاشتراتي رقم ٧/٧٧ تطبق بشأن البدل العادل أجكام هذا البدل الواردة في هذا القانون

---

(١) **النص القديم للمادة ٢٦:**

المادة ٢٦: خلافاً لما نصت عليه الأحكام القانونية التي ترعى عقود الإيجارات، تبقى العقود الخاضعة لأحكام هذا القانون والعائدة للأبنية التي تضررت بسبب الأحداث الحاصلة اعتباراً من ٩/٩/١٩٨٢ وتاريخ العمل بهذا القانون قائمة بمفاعيلها كافة بين المؤجرين والمستأجرين بالرغم من هلاك المأجور أو تعيبه أو حرمانه المستأجرين الانتفاع به أو ببعضه، وتطبيق أحكام الباب الأول من المرسوم الاشتراعي رقم ٧/٧٧ على هذه الأبنية المتضررة وتبدأ بشأنها المهل المحددة في المواد التاسعة والعاشرة والرابعة عشرة من المرسوم الاشتراعي المذكور من تاريخ نفاذ هذا القانون.

في حالة تطبيق الفقرة ١ من المادة ١٣ (الثالثة عشرة) من المرسوم الاشتراعي رقم ٧/٧٧ تطبق بشأن البدل العادل أحكام هذا البدل الواردة في هذا القانون.

كما تطبق المادتان الثامنة والخامسة عشرة من هذا القانون في حالة تطبيق البند ثانياً من المادة ١٣ (الثالثة عشرة) المذكورة.

التعديلي كما تطبق المادتان الثامنة والخامسة عشرة من هذا القانون في حال تطبيق البند ثانيا من المادة الثالثة عشرة المذكورة.

في حال تطبيق المادة الرابعة من المرسوم الاشتراعي رقم ٧/٧٧، تحتسب الزيادات المنصوص عليها في هذا القانون التعديلي ويستعاض عن مبلغ الخمسة الآف ليرة لبنانية بمبلغ مليوني ليرة لبنانية. أما في حال تطبيق المادة السادسة من المرسوم الاشتراعي رقم ٧/٧٧ فيعتمد البدل بعد احتساب الزيادة القانونية الواردة في هذا القانون التعديلي.

المادة ٢٧: في جميع حالات الاسترداد أو الإسقاط في التمديد يمكن للمحكمة أن تأخذ بعين الاعتبار النفقات الضرورية التي يكون قد تحملها المستأجر لإجراء أعمال الترميم في المأجور المسترد وكذلك المدة التي انقضت على أعمال الترميم.

المادة ٢٨: تخضع عقود الإيجار ذات البدلات الهالكة، المعقودة أو الممددة قبل نفاذ هذا القانون، لأحكام البدل العادل المنصوص عنها في المادة ١٧ (السابعة عشرة) منه.

المادة ٢٩: إن العقود المحدد فيها البدل بصورة تصاعدية تنفذ وفقاً لمضمونها ويعتمد البدل الأخير كبدل تعاقدي عند تمديد الإيجار وفقاً لأحكام هذا القانون.

المادة ٣٠: **(ألغيت المادة ٣٠ بكاملها واستعيض عنها بالنص الآتي):**

المادة ٣٠ الجديدة[1]:

مع مراعاة الفقرة الثالثة من المادة الواحدة والعشرين من هذا القانون

---

(١) **النص القديم للمادة ٣٠:**

مع مراعاة الفقرة الثالثة من المادة ٢١ من هذا القانون تمدد لغاية تاريخ نفاذه أحكام قانون الإيجارات رقم ٨٢/٢٠ مع تعديلاته، وتبقى النزاعات الحاصلة قبل ٣١/١٢/١٩٨٦ خاضعة للقوانين التي نشأت في ظلها.

تمدد لغاية تاريخ نفاذه أحكام قانون الايجارات رقم ٢٠/ ٨٢ مع تعديلاته. باستثناء المادة ١٢ منه، وتبقى النزاعات العالقة أمام المحاكم قبل ٢٣/ ٧/ ١٩٩٢ خاضعة لقوانين الايجارات الاستثنائية التي نشأت في ظلها ما عدا تعويض الاسترداد الذي يصبح خاضعاً لتقدير القاضي في حدود البند ثانياً من المادة الثامنة من هذا القانون.

المادة ٣١ : (أضيفت إليها فقرة جديدة في نهايتها فأصبح نصها كالآتي):

يعلق مفعول الانذارات المؤدية إلى الإسقاط من حق التمديد لعدم دفع بدلات الإيجار، المبلغة بالطرق العادية أو الاستثنائية بعد ١٥/ ٤/ ٧٥ وتاريخ العمل بهذا القانون، وذلك لمدة شهرين فقط تسري منذ نفاذ هذا القانون.

على المستأجر الذي يستفيد من هذا التعليق وخلال مهلة الشهرين المنصوص عنها في الفقرة السابقة أن يدفع زيادة على بدل الإيجار بمقدار ٢٥٪ من مقدار هذا البدل كما هو عليه بتاريخ نفاذ هذا القانون وتضم هذه الزيادة إلى البدل المذكور وتصبح جزءاً منه.

وفي هذه الحالة يعتبر الانذار لاغياً لا مفعول له وكذلك دعوى الاسقاط من حق التمديد الذي قدمت على أساسه.

إن لم يدفع المستأجر، تلقائياً، البدلات المتأخرة والزيادة المذكورة أعلاه خلال مهلة الشهرين المنصوص عنها في هذه المادة يعود الفريقان إلى الحالة التي كانا عليها قبل نفاذ هذا القانون وتعود مهلة الانذار إلى السريان من دون حاجة إلى توجيه إنذار جديد، وتستعيد الدعوى مجراها من النقطة التي تكون قد وصلت إليها.

لا تطبق هذه المادة ولا يستفيد المستأجر من أحكامها إذا كان قد صدر حكم نهائي ومبرم قضى بالإسقاط من حق التمديد.

فقرة جديدة مضافة:

تمدد مهلة شهرين المهل المحددة في الفقرتين الأولى والرابعة من هذه المادة ابتداء من تاريخ نفاذ هذا القانون التعديلي.

المادة ٣٢: خلافاً لأي نص آخر لا تعتبر باطلة عقود الإيجارات المتعلقة بأماكن تحتوى مخالفات لقوانين البناء أو التنظيم المدني إلا إذا كانت هذه المخالفات غير قابلة للتسوية بموجب القوانين النافذة، على أن لا ينفذ الإخلاء إلا بالتلازم مع إزالة المخالفة.

المادة ٣٣: (ألغي نص هذه المادة بكامله واستعيض عنه بالنص الآتي):
المادة ٣٣ الجديدة:

لا تطبق الزيادات المنصوص عليها في المادتين السادسة والثالثة عشرة من هذا القانون التعديلي على البدلات المحددة بالعملة الأجنبية في عقود الإيجار والتي ما زالت محررة بهذه العملة.

ملاحظة: ان التعديلات الحاصلة على المواد المذكورة حتى المادة ٣٣ من القانون أدخلت بمقتضى المادة الأولى من القانون التعديل. وقد تضمن القانون التعديلي هذا مادتان إضافيتان هذا نصهما:

المادة الثانية: يتوقف العمل بأحكام المادة العاشرة[١] من القاون الرقم ٦٠

---

(١) **نص المادة ١٠ الملغاة من القانون رقم ٨٨/٦٠:**
أ- من أجل فرض الرسم حصراً، واعتباراً من ١/١/١٩٨٩، ترفع البلديات مبالغ القيم التأجيرية الحقيقة والمخمنة العائدة لسني ١٩٨٤ وما قبلها على النحو الآتي:
- القيم التأجيرية العائدة لسني ١٩٧٤ وما قبلها، ترفع بنسبة الف بالماية عما كانت عليه في نهاية ١٩٨٦.
- القيم التأجيرية العائدة لسني ١٩٧٥ وما بعدها ولغاية ١٩٨٤ ضمناً، ترفع بنسبة ماية بالماية (١٠٠٪) على أساس ما كانت عليه في نهاية سنة ١٩٨٦ وذلك كل سنة من السنوات الممتدة من سنة بدء الإشغال ولغاية نهاية ١٩٨٤. =

تاريخ ١٩٨٨/٨/١٢ اعتباراً من تاريخ نفاذ القانون الرقم ١٦٠ تاريخ ١٩٩٢/٧/٢٢ .

المادة الثالثة: ينشر هذا القانون التعديلي في الجريدة الرسمية(١) ويعمل بأحكام القانون الرقم ١٦٠ تاريخ ١٩٩٢/٧/٢٢ ، وأحكام هذا القانون التعديلي اعتباراً من ١٩٩٢/٧/٢٣ . باستثناء الحالات التي حدد هذا القانون التعديلي بدء تطبيقها اعتباراً من تاريخ نفاذه. وقد حدد تاريخ نفاذ هذا القانون عند تصديقه على النحو الآتي :

قانون رقم ٣٣٦
تعديل بعض أحكام القانون رقم ١٦٠
تاريخ ١٩٩٢/٧/٢٢
(إيجار العقارات المبنية)

أقر مجلس النواب

وينشر رئيس الجمهورية القانون التالي نصه :

مادة وحيدة: صدق مشروع القانون الوارد بالمرسوم رقم ٣٨٣٥ تاريخ ١٩٩٣/٧/٢٢ الرامي إلى تعديل بعض أحكام القانون رقم ١٦٠ تاريخ

= ب ـ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون وفي كل مرة يزاد فيها الحد الأدنى الرسمي للأجور، ترفع القيم التأجيرية المعتمدة لفرض الرسم بمعدل نصف نسبة الزيادة الطارئة على ذلك الحد الأدنى سواء تناولها التعديل المنصوص عنه في البند (أ) من هذه المادة أم لم يتناولها.

أما إذا طرأت على القيمة التأجيرية زيادة بمقتضى قوانين الإيجارات الاستثنائية في السنة التي يزاد فيها الحد الأدنى الرسمي للأجور، فلا تطبق الزيادتان بل الأعلى منهما.

(١) نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٦ أيار ١٩٩٤ ـ العدد رقم ٢١ .

٢٢/٧/١٩٩٢ (إيجار العقارات المبنية) كما عدلته اللجان النيابية المشتركة.

يعمل هذا القانون فور نشره.

بعبدا في ٢٤ أيار ١٩٩٤

الإمضاء: الياس الهراوي

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

الإمضاء: رفيق الحريري

رئيس مجلس الوزراء

الإمضاء: رفيق الحريري